

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

AKTYWA TRWAŁE - Wartości niematerialne i prawne

Nota nr 1: Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

| Wyszczególnienie     | Koszty zakończonych prac rozwojowych | Wartość firmy | Inne wartości niematerialne i prawne | Zaliczki na wartości niematerialne i prawne | Razem        |
|----------------------|--------------------------------------|---------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|--------------|
| Wartość brutto       |                                      |               |                                      |                                             |              |
| BZ 31.12.2023 r.     | 0,00                                 | 0,00          | 1 379 076,11                         | 74 500,00                                   | 1 453 576,11 |
| Zwiększenia w tym:   | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00                                        | 0,00         |
| Zmniejszenia w tym:  | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00                                        | 0,00         |
| BZ 31.12.2024 r.     | 0,00                                 | 0,00          | 1 379 076,11                         | 74 500,00                                   | 1 453 576,11 |
| Zwiększenia w tym:   | 0,00                                 | 0,00          | 228 179,00                           | 880 923,20                                  | 1 109 102,20 |
| - zakup              | 0,00                                 | 0,00          | 228 179,00                           | 880 923,20                                  | 1 109 102,20 |
| Zmniejszenia w tym:  | 0,00                                 | 0,00          | 3 940,00                             | 0,00                                        | 3 940,00     |
| - likwidacja         | 0,00                                 | 0,00          | 3 940,00                             | 0,00                                        | 3 940,00     |
| BZ 31.12.2025 r.     | 0,00                                 | 0,00          | 1 603 315,11                         | 955 423,20                                  | 2 558 738,31 |
| Umorzenie            |                                      |               |                                      |                                             |              |
| BZ 31.12.2023 r.     | 0,00                                 | 0,00          | 1 108 108,77                         | 0,00                                        | 1 108 108,77 |
| Zwiększenia w tym:   | 0,00                                 | 0,00          | 80 271,92                            | 0,00                                        | 80 271,92    |
| - amortyzacja        | 0,00                                 | 0,00          | 80 271,92                            | 0,00                                        | 80 271,92    |
| Zmniejszenia w tym:  | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00                                        | 0,00         |
| BZ 31.12.2024 r.     | 0,00                                 | 0,00          | 1 188 380,69                         | 0,00                                        | 1 188 380,69 |
| Zwiększenia w tym:   | 0,00                                 | 0,00          | 70 080,89                            | 0,00                                        | 70 080,89    |
| - amortyzacja        | 0,00                                 | 0,00          | 70 080,89                            | 0,00                                        | 70 080,89    |
| Zmniejszenia w tym:  | 0,00                                 | 0,00          | 3 940,00                             | 0,00                                        | 3 940,00     |
| - likwidacja         | 0,00                                 | 0,00          | 3 940,00                             | 0,00                                        | 3 940,00     |
| BZ 31.12.2025 r.     | 0,00                                 | 0,00          | 1 254 521,58                         | 0,00                                        | 1 254 521,58 |
| Odpisy aktualizujące |                                      |               |                                      |                                             |              |
| BZ 31.12.2023 r.     | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00                                        | 0,00         |
| BZ 31.12.2024 r.     | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00                                        | 0,00         |
| BZ 31.12.2025 r.     | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00                                        | 0,00         |
| Wartość netto        |                                      |               |                                      |                                             |              |
| BZ 31.12.2024 r.     | 0,00                                 | 0,00          | 190 695,42                           | 74 500,00                                   | 265 195,42   |
| BZ 31.12.2025 r.     | 0,00                                 | 0,00          | 348 793,53                           | 955 423,20                                  | 1 304 216,73 |

Inne wartości niematerialne i prawne obejmują koszty oprogramowania księgowego i operacyjnego wykorzystywanych przez spółki z Grupy.  
Nie wystąpiły koszty zakończonych prac rozwojowych ani wartość firmy.

AKTYWA TRWAŁE - Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Nota nr 2: Wartość firmy i ujemna wartość firmy dla każdej jednostki objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Na dzień 31 grudnia 2025 roku nie występuje wartość firmy i ujemna wartość firmy. Wartość firmy związana z nabyciem udziałów w spółce Modnicka Development sp. z o.o. została w pełni rozliczona do końca 2023 roku.

Pozostałe jednostki zależne objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zostały utworzone przez Jednostkę Dominującą lub udziały w nich zostały nabyte w cenie równej ich wartości nominalnej, a więc w wyniku objęcia kontroli nad nimi nie powstała wartość firmy ani ujemna wartość firmy.

| Nazwa jednostki, siedziba                      | Udział w kapitale (%) | Udział w głosach (%) | Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją |
|------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Victoria 2019 sp. z o.o., Warszawa             | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Lopuszańska 235 sp. z o.o., Warszawa           | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Victoria Asset Management sp. z o.o., Warszawa | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Równoległa Development sp. z o.o., Warszawa    | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Victoria Construction sp. z o.o., Warszawa     | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Smok Development sp. z o.o., Warszawa          | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Kliny Development sp. z o.o., Warszawa         | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| VG sp. z o.o., Warszawa                        | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Nova Sfera sp. z o.o., Warszawa                | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| VG Bis sp. z o.o., Warszawa                    | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Fala Development sp. z o.o., Warszawa          | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Fala Development 2 sp. z o.o., Warszawa        | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Morska sp. z o.o., Warszawa                    | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Morska 2 sp. z o.o., Warszawa                  | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Gdynia 2023 sp. z o.o., Warszawa               | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Victoria 2024 Sp. z o.o., Warszawa             | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Mochyńska Development Sp. z o.o., Warszawa     | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Cyrułków Development Sp. z o.o., Warszawa      | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Morska 3 sp. z o.o., Warszawa                  | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Staszica Development Sp. z o.o., Warszawa      | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Brzeziny Development Sp. z o.o., Warszawa      | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Morska 4 Sp. z o.o., Warszawa                  | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Krakowiaków Development Sp. z o.o., Warszawa   | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| VD Development Sp. z o.o., Warszawa            | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| VD Development 2 Sp. z o.o., Warszawa          | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Płochocińska Development Sp. z o.o., Warszawa  | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Fala Estate Sp. z o.o., Warszawa               | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Fala Estate 2 Sp. z o.o., Warszawa             | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Victoria Estate Sp. z o.o., Warszawa           | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| VD Development 3 Sp. z o.o., Warszawa          | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Victoria 2025 Sp. z o.o., Warszawa             | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |

Nie występuje wartość firmy i ujemna wartość firmy.

AKTYWA TRWAŁE - Rzeczowe aktywa trwałe

Nota nr 4: Zmiana stanu środków trwałych

| Wyszczególnienie     | Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów) | Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | Urządzenia techniczne i maszyny | Środki transportu | Inne środki trwałe | Razem         |
|----------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------|---------------|
| Wartość brutto       |                                                      |                                                       |                                 |                   |                    |               |
| BZ 31.12.2023 r.     | 980 465,84                                           | 7 605 246,78                                          | 3 612 468,53                    | 62 131 368,88     | 2 267 038,31       | 66 596 588,34 |
| Zwiększenia w tym:   | 0,00                                                 | 2 432 079,04                                          | 503 099,06                      | 1 105 452,91      | 434 132,00         | 4 474 763,01  |
| - zakup              | 0,00                                                 | 2 432 079,04                                          | 503 099,06                      | 61 823,58         | 434 132,00         | 3 431 133,68  |
| - leasing            | 0,00                                                 | 0,00                                                  | 0,00                            | 1 043 629,33      | 0,00               | 1 043 629,33  |
| Zmniejszenia w tym:  | 0,00                                                 | 0,00                                                  | 1 528 869,71                    | 166 323,49        | 339 004,21         | 2 034 197,41  |
| - sprzedaż           | 0,00                                                 | 0,00                                                  | 0,00                            | 166 323,49        | 0,00               | 166 323,49    |
| - likwidacja         | 0,00                                                 | 0,00                                                  | 1 528 869,71                    | 0,00              | 339 004,21         | 1 867 873,92  |
| BZ 31.12.2024 r.     | 980 465,84                                           | 10 037 325,82                                         | 2 586 697,88                    | 53 070 498,30     | 2 362 166,10       | 69 037 153,94 |
| Zwiększenia w tym:   | 0,00                                                 | 90 000,00                                             | 351 830,00                      | 1 361 492,85      | 48 060,00          | 1 851 382,85  |
| - zakup              | 0,00                                                 | 90 000,00                                             | 351 830,00                      | 1 055 107,06      | 48 060,00          | 1 544 997,06  |
| - leasing            | 0,00                                                 | 0,00                                                  | 0,00                            | 306 385,79        | 0,00               | 306 385,79    |
| Zmniejszenia w tym:  | 65 404,79                                            | 1 239 199,82                                          | 105 747,74                      | 66 363,48         | 307 951,14         | 1 784 666,97  |
| - sprzedaż           | 65 404,79                                            | 1 239 199,82                                          | 16 931,00                       | 0,00              | 157 251,70         | 1 478 787,31  |
| - likwidacja         | 0,00                                                 | 0,00                                                  | 88 816,74                       | 66 363,48         | 150 699,44         | 305 879,66    |
| BZ 31.12.2025 r.     | 915 061,05                                           | 8 888 126,00                                          | 2 832 780,14                    | 54 365 627,67     | 2 102 274,96       | 69 103 869,82 |
| Umorzenie            |                                                      |                                                       |                                 |                   |                    |               |
| BZ 31.12.2023 r.     | 0,00                                                 | 1 845 364,50                                          | 2 468 677,68                    | 12 587 877,62     | 1 797 554,09       | 18 699 473,89 |
| Zwiększenia w tym:   | 0,00                                                 | 313 248,68                                            | 269 583,50                      | 659 331,74        | 126 891,32         | 1 369 055,24  |
| - amortyzacja        | 0,00                                                 | 313 248,68                                            | 269 583,50                      | 659 331,74        | 126 891,32         | 1 369 055,24  |
| Zmniejszenia w tym:  | 0,00                                                 | 0,00                                                  | 892 638,36                      | 135 830,94        | 339 004,21         | 1 367 473,51  |
| - sprzedaż           | 0,00                                                 | 0,00                                                  | 0,00                            | 135 830,94        | 0,00               | 135 830,94    |
| - likwidacja         | 0,00                                                 | 0,00                                                  | 892 638,36                      | 0,00              | 339 004,21         | 1 231 642,57  |
| BZ 31.12.2024 r.     | 0,00                                                 | 2 158 613,18                                          | 1 845 622,82                    | 13 111 378,42     | 1 585 441,20       | 18 701 055,62 |
| Zwiększenia w tym:   | 0,00                                                 | 476 512,32                                            | 350 090,95                      | 898 191,13        | 171 061,56         | 1 895 855,96  |
| - amortyzacja        | 0,00                                                 | 476 512,32                                            | 350 090,95                      | 898 191,13        | 171 061,56         | 1 895 855,96  |
| Zmniejszenia w tym:  | 0,00                                                 | 480 477,50                                            | 101 091,57                      | 66 363,48         | 277 718,69         | 925 651,24    |
| - sprzedaż           | 0,00                                                 | 480 477,50                                            | 12 274,83                       | 0,00              | 127 019,25         | 619 771,58    |
| - likwidacja         | 0,00                                                 | 0,00                                                  | 88 816,74                       | 66 363,48         | 150 699,44         | 305 879,66    |
| BZ 31.12.2025 r.     | 0,00                                                 | 2 154 648,00                                          | 2 094 622,20                    | 13 943 206,07     | 1 478 784,07       | 19 671 260,34 |
| Odpisy aktualizujące |                                                      |                                                       |                                 |                   |                    |               |
| BZ 31.12.2023 r.     | 0,00                                                 | 0,00                                                  | 200 000,00                      | 0,00              | 0,00               | 200 000,00    |
| Zwiększenia w tym:   | 0,00                                                 | 0,00                                                  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00          |
| Zmniejszenia w tym:  | 0,00                                                 | 0,00                                                  | 200 000,00                      | 0,00              | 0,00               | 200 000,00    |
| - rozwiązanie        | 0,00                                                 | 0,00                                                  | 200 000,00                      | 0,00              | 0,00               | 200 000,00    |
| BZ 31.12.2024 r.     | 0,00                                                 | 0,00                                                  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00          |
| Zwiększenia w tym:   | 0,00                                                 | 0,00                                                  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00          |
| Zmniejszenia w tym:  | 0,00                                                 | 0,00                                                  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00          |
| BZ 31.12.2025 r.     | 0,00                                                 | 0,00                                                  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00          |
| Wartość netto        |                                                      |                                                       |                                 |                   |                    |               |
| BZ 31.12.2024 r.     | 980 465,84                                           | 7 878 712,64                                          | 741 075,06                      | 39 959 119,88     | 776 724,90         | 50 336 098,32 |
| BZ 31.12.2025 r.     | 915 061,05                                           | 6 733 478,00                                          | 738 157,94                      | 40 422 421,60     | 623 490,89         | 49 432 609,48 |

Grunty posiadane przez Grupę są własnością Jednostki Dominującej. Jednostki z Grupy nie posiadają gruntów w wieczystym użytkowaniu. Spółki z Grupy nie posiadają nieamortyzowanych ani nieumarzanych środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu. Jednostka Dominująca utworzyła odpis aktualizujący wartość maszyn w wysokości 200 000,00 złotych. Odpis aktualizujący dotyczy maszyn wycofanych z użytkowania i ma na celu dostosowanie wartości księgowej tych środków trwałych do cen sprzedaży netto możliwych do uzyskania. Odpis został rozwiązany w 2024 roku. W bieżącym roku obrotowym oraz roku poprzedzającym Grupa nie kapitalizowała w wartości środków trwałych kosztów odsetek i różnic kursowych.

Nota nr 5: Wartość nieamortyzowanych przez jednostki powiązane środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy i innych umów

Grupa posiada nieamortyzowane środki trwałe używane na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu. Jednostka Dominująca ponosi koszty związane ze używaniem środków trwałych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów. W trakcie 2025 roku Jednostka Dominująca poniosła w związku z tym koszty w łącznej wysokości około 1 753 tys. złotych. W roku poprzednim koszty wynosiły około 921 tys. złotych. Koszty w głównej mierze dotyczą wynajmu budynku biurowego. Poza tym Jednostka Dominująca ponosi inne koszty najmu, m.in. transformatorów, samochodów osobowych, gruntów.

Nota nr 6: Wartość netto amortyzowanych przez jednostki powiązane środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu finansowego

| Wyszczególnienie                | 31.12.2025 r.     |           | 31.12.2024 r.     |           |
|---------------------------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------|
|                                 | leasing finansowy | pozostałe | leasing finansowy | pozostałe |
| Urządzenia techniczne i maszyny | 0,00              | 0,00      | 0,00              | 0,00      |
| Środki transportu               | 39 356 034,19     | 0,00      | 39 555 237,12     | 0,00      |
| Razem                           | 39 356 034,19     | 0,00      | 39 555 237,12     | 0,00      |

Na środki transportu używane na podstawie umów leasingu finansowego na dzień 31.12.2025 roku składają się:  
- samolot Bombardier Challenger 300 wyleasingowany w roku 2020 o wartości netto na dzień 31.12.2025 roku wynoszącej 31 350 579,01 złotych,  
- śmigłowiec Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW wyleasingowany w roku 2021 o wartości netto na dzień 31.12.2025 roku wynoszącej około 6 228 625,01 złotych,  
- samochody osobowe wyleasingowane w latach 2022-2025 o łącznej wartości netto na dzień 31.12.2025 roku wynoszącej około 1 776 830,17 złotych.  
Wartość początkowa samolotu Bombardier Challenger 300 na dzień przyjęcia do użytkowania wynosiła 41,6 mln złotych. Umowa leasingowa została zawarta na okres 7 lat, a ostatnia płatność z tytułu tej umowy jest planowana na marzec 2027 roku. Szacowany przez Zarząd Jednostki Dominującej okres ekonomicznej użyteczności tego środka trwałego jest zgodny z okresem, na który została podpisana umowa leasingowa.

Wartość początkowa śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW na dzień przyjęcia do użytkowania wynosiła 6,5 mln złotych. Umowa leasingowa została zawarta na okres 6 lat. Szacowany okres ekonomicznej użyteczności tego środka trwałego jest zgodny z okresem, na który została podpisana umowa leasingowa.

Samolot i śmigłowiec zostały zakupione na własne potrzeby Jednostki Dominującej, jak i potrzeby szeroko rozumianej Grupy i są wykorzystywane do tego celu. Jednostka Dominująca, aby minimalizować koszty utrzymania tych środków transportu, wynajmuje go innym podmiotom.

Loty są organizowane:  
- dla Jednostki Dominującej w ramach swojej działalności operacyjnej – organizacja lotów na spotkania biznesowe związane z zakupem nieruchomości jak również dla celów rozwoju biznesu i analizy innych rynków,  
- za odpłatnością dla podmiotów z grupy kapitałowej Victoria Dom Holding oraz podmiotów zewnętrznych pozyskiwanych przez partnera obsługującego loty komercyjne.

**Nota nr 7: Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe**

| Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe: | 31.12.2025 r. | 31.12.2024 r. |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| - poniesione w roku                    | 2 654 099,26  | 3 431 133,68  |
| - planowane na rok następny            | 2 100 000,00  | 2 500 000,00  |
| <b>w tym na ochronę środowiska:</b>    | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>   |
| - poniesione w roku                    | 0,00          | 0,00          |
| - planowane na rok następny            | 0,00          | 0,00          |

Grupa planowała, że wydatki na nabycie niefinansowych aktywów trwałych wyniosą w 2024 roku 2 500 000,00 złotych, a w 2025 roku 2100000,00 złotych. Rzeczywiście poniesione wydatki w roku 2025 wyniosły 2 654 099,26 złotych i są zaprezentowane w nocie 1, w nocie 4 i w nocie 8.

**Nota nr 8: Środki trwałe w budowie**

| 31.12.2023 r. | Poniesione nakłady w roku obrotowym | Rozliczenie nakładów            |               | 31.12.2024 r. |
|---------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------|---------------|
|               |                                     | Wartości niematerialne i prawne | Środki trwałe |               |
| 0,00          | 3 431 133,68                        | 0,00                            | 3 431 133,68  | 0,00          |

  

| 31.12.2024 r. | Poniesione nakłady w roku obrotowym | Rozliczenie nakładów            |               | 31.12.2025 r. |
|---------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------|---------------|
|               |                                     | Wartości niematerialne i prawne | Środki trwałe |               |
| 0,00          | 2 654 099,26                        | 1 109 102,20                    | 1 544 997,06  | 0,00          |

W bieżącym roku obrotowym oraz roku poprzedzającym Grupa nie skapitalizowała w wartości środków trwałych w budowie kosztów odsetek i różnic kursowych.

**AKTYWA TRWAŁE - Należności długoterminowe**

**Nota nr 9: Zmiana stanu należności długoterminowych**

| Wyszczególnienie                                                                 | 31.12.2025 r.  |                      |               | 31.12.2024 r.  |                      |               |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|---------------|----------------|----------------------|---------------|
|                                                                                  | wartość brutto | odpisy aktualizujące | wartość netto | wartość brutto | odpisy aktualizujące | wartość netto |
| - od jednostek powiązanych:                                                      |                |                      |               |                |                      |               |
| razem                                                                            | 0,00           | 0,00                 | 0,00          | 0,00           | 0,00                 | 0,00          |
| - od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale |                |                      |               |                |                      |               |
| razem                                                                            | 0,00           | 0,00                 | 0,00          | 0,00           | 0,00                 | 0,00          |
| - od pozostałych jednostek:                                                      |                |                      |               |                |                      |               |
| 1   Kaucje wpłacone                                                              | 28 640,00      | 0,00                 | 28 640,00     | 28 640,00      | 0,00                 | 28 640,00     |
| razem                                                                            | 28 640,00      | 0,00                 | 28 640,00     | 28 640,00      | 0,00                 | 28 640,00     |
| Ogółem                                                                           | 28 640,00      | 0,00                 | 28 640,00     | 28 640,00      | 0,00                 | 28 640,00     |

**AKTYWA TRWAŁE - Inwestycje długoterminowe**

**Nota nr 10: Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych**

| Wyszczególnienia                                                   | Nieruchomości | Wartości niematerialne i prawne | Długoterminowe aktywa finansowe | Inne inwestycje długoterminowe | Razem inwestycje długoterminowe |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| <b>Wartość brutto</b>                                              |               |                                 |                                 |                                |                                 |
| 31.12.2023 r.                                                      | 6 032 411,88  | 0,00                            | 877 247,18                      | 31 076 275,95                  | 37 985 935,01                   |
| <b>Zwiększenia w tym:</b>                                          | 0,00          | 0,00                            | 57 410,84                       | 0,00                           | 57 410,84                       |
| - wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej | 0,00          | 0,00                            | 57 410,84                       | 0,00                           | 57 410,84                       |
| <b>Zmniejszenia w tym:</b>                                         | 0,00          | 0,00                            | 14 371,26                       | 9 070 325,95                   | 9 084 697,21                    |
| - wycena na dzień bilansowy                                        | 0,00          | 0,00                            | 14 371,26                       | 524 325,95                     | 538 697,21                      |
| - reklasyfikacja do inwestycji krótkoterminowych                   | 0,00          | 0,00                            | 0,00                            | 8 546 000,00                   | 8 546 000,00                    |
| 31.12.2024 r.                                                      | 6 032 411,88  | 0,00                            | 920 286,76                      | 22 005 950,00                  | 28 958 648,64                   |
| <b>Zwiększenia w tym:</b>                                          | 0,00          | 0,00                            | 60 030,04                       | 8 453 400,00                   | 8 513 430,04                    |
| - wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej | 0,00          | 0,00                            | 60 030,04                       | 0,00                           | 60 030,04                       |
| - reklasyfikacja z inwestycji krótkoterminowych                    | 0,00          | 0,00                            | 0,00                            | 8 453 400,00                   | 8 453 400,00                    |
| <b>Zmniejszenia w tym:</b>                                         | 0,00          | 0,00                            | 10 695,45                       | 238 445,00                     | 249 140,45                      |
| - wycena na dzień bilansowy                                        | 0,00          | 0,00                            | 10 695,45                       | 238 445,00                     | 249 140,45                      |
| 31.12.2025 r.                                                      | 6 032 411,88  | 0,00                            | 969 621,35                      | 30 220 905,00                  | 37 222 938,23                   |
| <b>Umorzenie</b>                                                   |               |                                 |                                 |                                |                                 |
| 31.12.2023 r.                                                      | 829 456,32    | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           | 829 456,32                      |
| <b>Zwiększenia w tym:</b>                                          | 150 810,24    | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           | 150 810,24                      |
| - amortyzacja                                                      | 150 810,24    | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           | 150 810,24                      |
| <b>Zmniejszenia w tym:</b>                                         | 0,00          | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           | 0,00                            |
| 31.12.2024 r.                                                      | 980 266,56    | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           | 980 266,56                      |
| <b>Zwiększenia w tym:</b>                                          | 150 810,24    | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           | 150 810,24                      |
| - amortyzacja                                                      | 150 810,24    | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           | 150 810,24                      |
| <b>Zmniejszenia w tym:</b>                                         | 0,00          | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           | 0,00                            |
| 31.12.2025 r.                                                      | 1 131 076,80  | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           | 1 131 076,80                    |
| <b>Odpisy aktualizujące</b>                                        |               |                                 |                                 |                                |                                 |
| 31.12.2023 r.                                                      | 0,00          | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           | 0,00                            |
| 31.12.2024 r.                                                      | 0,00          | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           | 0,00                            |
| 31.12.2025 r.                                                      | 0,00          | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           | 0,00                            |
| <b>Wartość netto</b>                                               |               |                                 |                                 |                                |                                 |
| 31.12.2024 r.                                                      | 5 052 145,32  | 0,00                            | 920 286,76                      | 22 005 950,00                  | 27 978 382,08                   |
| 31.12.2025 r.                                                      | 4 901 335,08  | 0,00                            | 969 621,35                      | 30 220 905,00                  | 36 091 861,43                   |

Przyczyny dokonania aktualizacji wyceny, w tym odpisów aktualizujących

W przypadku gdy zachodzi duże prawdopodobieństwo, że posiadane przez spółki z Grupy długoterminowe aktywa finansowe nie przyniosą w przyszłości oczekiwanych korzyści ekonomicznych, Grupa dokonuje odpisów aktualizujących, nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego.

Na pozycję długoterminowe aktywa finansowe na dzień 31.12.2025 roku, jak również na dzień 31.12.2024 roku składają się udziały w jednostce stowarzyszonej - Victoria Wohnungsbau GmbH. Udziały te zostały wycenione metodą praw własności.

Na pozycję inne inwestycje długoterminowe na dzień 31.12.2025 roku, jak również na dzień 31.12.2024 roku składają się posiadane przez Victoria Dom S.A. obligacje wyemitowane przez Victoria House SA (dodatkowe informacje w nocie 14).

Na dzień 31.12.2025 roku, jak również na dzień 31.12.2024 roku nie było przesłanek do utworzenia odpisów aktualizujących dla posiadanych inwestycji długoterminowych.

**Nota nr 11: Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych - w jednostkach powiązanych i w pozostałych jednostkach**

| Wyszczególnienie                                                                                     | Udziały i akcje | Inne papiery wartościowe | Udzielone pożyczki | Inne długoterm. aktywa finansowe | Razem         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------|----------------------------------|---------------|
| <b>- w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności</b> |                 |                          |                    |                                  |               |
| <b>Wartość brutto</b>                                                                                |                 |                          |                    |                                  |               |
| 31.12.2023 r.                                                                                        | 877 247,18      | 0,00                     | 0,00               | 0,00                             | 877 247,18    |
| Zwiększenia w tym:                                                                                   | 57 410,84       | 0,00                     | 0,00               | 0,00                             | 57 410,84     |
| - wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej                                   | 57 410,84       | 0,00                     | 0,00               | 0,00                             | 57 410,84     |
| Zmniejszenia w tym:                                                                                  | 14 371,26       | 0,00                     | 0,00               | 0,00                             | 14 371,26     |
| - wycena na dzień bilansowy                                                                          | 14 371,26       | 0,00                     | 0,00               | 0,00                             | 14 371,26     |
| 31.12.2024 r.                                                                                        | 920 286,76      | 0,00                     | 0,00               | 0,00                             | 920 286,76    |
| Zwiększenia w tym:                                                                                   | 60 030,04       | 0,00                     | 0,00               | 0,00                             | 60 030,04     |
| - wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej                                   | 60 030,04       | 0,00                     | 0,00               | 0,00                             | 60 030,04     |
| Zmniejszenia w tym:                                                                                  | 10 695,45       | 0,00                     | 0,00               | 0,00                             | 10 695,45     |
| - wycena na dzień bilansowy                                                                          | 10 695,45       | 0,00                     | 0,00               | 0,00                             | 10 695,45     |
| 31.12.2025 r.                                                                                        | 969 621,35      | 0,00                     | 0,00               | 0,00                             | 969 621,35    |
| <b>Odpisy aktualizujące</b>                                                                          |                 |                          |                    |                                  |               |
| 31.12.2023 r.                                                                                        | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                             | 0,00          |
| 31.12.2024 r.                                                                                        | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                             | 0,00          |
| 31.12.2025 r.                                                                                        | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                             | 0,00          |
| <b>Wartość netto</b>                                                                                 |                 |                          |                    |                                  |               |
| 31.12.2024 r.                                                                                        | 920 286,76      | 0,00                     | 0,00               | 0,00                             | 920 286,76    |
| 31.12.2025 r.                                                                                        | 969 621,35      | 0,00                     | 0,00               | 0,00                             | 969 621,35    |
| <b>- pozostałych jednostkach</b>                                                                     |                 |                          |                    |                                  |               |
| <b>Wartość brutto</b>                                                                                |                 |                          |                    |                                  |               |
| 31.12.2023 r.                                                                                        | 0,00            | 31 076 275,95            | 0,00               | 0,00                             | 31 076 275,95 |
| Zwiększenia w tym:                                                                                   | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                             | 0,00          |
| Zmniejszenia w tym:                                                                                  | 0,00            | 9 070 325,95             | 0,00               | 0,00                             | 9 070 325,95  |
| - wycena na dzień bilansowy                                                                          | 0,00            | 524 325,95               | 0,00               | 0,00                             | 524 325,95    |
| - reklasyfikacja do inwestycji krótkoterminowych                                                     | 0,00            | 8 546 000,00             | 0,00               | 0,00                             | 8 546 000,00  |
| 31.12.2024 r.                                                                                        | 0,00            | 22 005 950,00            | 0,00               | 0,00                             | 22 005 950,00 |
| Zwiększenia w tym:                                                                                   | 0,00            | 8 453 400,00             | 0,00               | 0,00                             | 8 453 400,00  |
| - reklasyfikacja z inwestycji krótkoterminowych                                                      |                 | 8 453 400,00             |                    |                                  | 8 453 400,00  |
| Zmniejszenia w tym:                                                                                  | 0,00            | 238 445,00               | 0,00               | 0,00                             | 238 445,00    |
| - wycena na dzień bilansowy                                                                          | 0,00            | 238 445,00               | 0,00               | 0,00                             | 238 445,00    |
| 31.12.2025 r.                                                                                        | 0,00            | 30 220 905,00            | 0,00               | 0,00                             | 30 220 905,00 |
| <b>Odpisy aktualizujące</b>                                                                          |                 |                          |                    |                                  |               |
| 31.12.2023 r.                                                                                        | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                             | 0,00          |
| 31.12.2024 r.                                                                                        | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                             | 0,00          |
| 31.12.2025 r.                                                                                        | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                             | 0,00          |
| <b>Wartość netto</b>                                                                                 |                 |                          |                    |                                  |               |
| 31.12.2024 r.                                                                                        | 0,00            | 22 005 950,00            | 0,00               | 0,00                             | 22 005 950,00 |
| 31.12.2025 r.                                                                                        | 0,00            | 30 220 905,00            | 0,00               | 0,00                             | 30 220 905,00 |

Pozycja inne papiery wartościowe dotyczy posiadanych przez Jednostkę Dominującą obligacji spółki Victoria House S.A. ( 7.150 sztuk obligacji o wartości jednostkowej 1.000 EUR za sztukę). Są to niezabezpieczone, publiczne obligacje notowane na rynku nieregulowanym Euro MTF na giełdzie luksemburskiej. Obligacje są klasyfikowane przez Jednostkę Dominującą jako aktywa dostępne do sprzedaży, z uwagi na możliwą sprzedaż części obligacji do Victoria Dom Holding, jednakże pod koniec roku 2025 Victoria Dom Holding, w związku z przeznaczeniem nadwyżek pieniężnych z zakończonych inwestycji na przedterminową spłatę zobowiązań kredytowych oraz na realizację kolejnych projektów na rynku niemieckim, odstąpiła od wykupu obligacji w krótkim terminie, stąd zmiana prezentacji posiadanych papierów wartościowych. Szczegółowe informacje dotyczące wyceny obligacji Victoria House SA zamieszczono w nocie 14.

W pozycji udziały i akcje zaprezentowano posiadane udziały jednostki stowarzyszonej - Victoria Wohnungsbau GmbH. Victoria Dom S.A. posiada 10.000 udziałów o wartości jednostkowej 1 EUR każdy, co przekłada się na 10% udziałów w kapitale zakładowym Victoria Wohnungsbau GmbH.

W pozycji udzielone pożyczki zaprezentowano pożyczkę udzieloną do jednostki stowarzyszonej - Victoria Wohnungsbau GmbH.

**Nota nr 12: Udziały i akcje w jednostkach powiązanych wg stanu na 31.12.2025 r.**

Wszystkie jednostki zależne z Grupy Kapitałowej Victoria Dom są konsolidowane metodą pełną i ich udziały są wyłączane.

Nota nr 13: Udziały i akcje w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale wg stanu na 31.12.2025 r.

| Lp. | Nazwa (siedziba)                           | Wartość brutto udziałów i akcji w cenie nabycia | Odpisy aktualizujące | Wartość bilansowa udziałów i akcji | Udział w kapitale (%) | Udział w głosach (%) | Zysk lub strata netto za ostatni rok obrotowy |
|-----|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------------------------------|
| 1   | Victoria Wohnungsbau GmbH (Zossen, Niemcy) | 43 585,00                                       | 0,00                 | 969 621,35                         | 10,00                 | 10,00                | -122 927,40                                   |
|     | <b>RAZEM</b>                               | <b>43 585,00</b>                                | <b>0,00</b>          | <b>969 621,35</b>                  |                       |                      | <b>-122 927,40</b>                            |

Victoria Dom S.A. posiada 10.000 udziałów o wartości jednostkowej 1 EUR każdy, co przekłada się na 10% udziałów w kapitale zakładowym Victoria Wohnungsbau GmbH. Posiadane udziały w jednostce stowarzyszonej zostały wycenione metodą praw własności. Wartość udziałów na 31.12.2025 roku wynosiła 969 621,35 złotych (na dzień 31.12.2024 roku 920 286,76 złotych).

Jednostka Dominująca, poza posiadanym trwałym zaangażowaniem w kapitale tej jednostki, który wynosi 10%, wywiera również znaczący wpływ na Victoria Wohnungsbau GmbH, ponieważ bierze udział w podejmowaniu decyzji w sprawie podziału zysku lub pokrycia straty, a więc spełnione są wymogi Art. 3 ust.1 pkt 36 lit. a) ustawy o rachunkowości o wywieraniu znaczącego wpływu. Ponadto zachodzi powiązanie osobowe - w skład zarządu Victoria Wohnungsbau GmbH, który jest dwuosobowy, wchodzi dwóch członków Zarządu Victoria Dom S.A. – Pan Michał Jasiński i Pan Waldemar Wasiluk. W związku z posiadaniem zaangażowania w kapitale oraz wywieraniem znaczącego wpływu spełnione są wymogi Art. 3 ust. 1 pkt 41 ustawy o rachunkowości do uznania tej spółki za jednostkę stowarzyszoną.

Nota nr 14: Liczba oraz wartość posiadanych innych niż udziały i akcje papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują

| Lp. | Rodzaj instrumentu          | Wartość brutto w cenie nabycia | Odpisy aktualizujące | Wartość bilansowa | liczba papierów wartościowych lub praw | Rodzaj przyznawanych praw |
|-----|-----------------------------|--------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------------------------|---------------------------|
| 1   | Obligacje Victoria House SA | 30 464 355,00                  | 0,00                 | 30 492 893,15     | 7 150                                  | Prawo do odsetek          |

Obligacje Victoria House SA są traktowane jako aktywa dostępne do sprzedaży.

Posiadane obligacje nie są obligacjami zamiennymi. Z tytułu posiadania tych aktywów finansowych Victori Dom S.A. przysługuje prawo do odsetek. Obligacje te są oprocentowane w oparciu o stałą stopę procentową w wysokości 4,5% w skali roku. Odsetki są wypłacane dwa razy w roku, w kwietniu i w październiku. Termin wykupu obligacji przypada w październiku 2027 roku.

Na dzień bilansowy nie było możliwe ustalenie wartości godziwej obligacji w oparciu o aktywny rynek. W związku z tym Victoria Dom dokonała oszacowania wartości godziwej przy zastosowaniu modelu zdyskontowanych przepływów pieniężnych. W modelu wyceny zastosowano stopę dyskontową w wysokości 7,36%, obejmującą stopę wolną od ryzyka oraz premię za ryzyko kredytowe emitenta.

Na dzień 31.12.2025 roku wartość godziwa obligacji wynosiła według przeprowadzonych wyliczeń 29 120 190,95 złotych i była niższa niż wykazana w sprawozdaniu finansowym wartość obligacji Victoria House o 1 372 702,20 złotych.

Z uwagi na nieistotną wartość aktualizacji obligacji Grupa nie zdecydowała się na ujęcie jej skutków w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

AKTYWA TRWAŁE - Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Nota nr 15: Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

| Tytuł zdarzenia                                                                                        | 31.12.2025 r.                      |                            |                      | 31.12.2024 r.                      |                            |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|----------------------|------------------------------------|----------------------------|-----------------------|
|                                                                                                        | kwota ujemnej różnicy przejściowej | stawka podatku odroczonego | kwota aktywów        | kwota ujemnej różnicy przejściowej | stawka podatku odroczonego | kwota aktywów         |
| <b>- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy BIEŻĄCEGO ROKU</b>                                      |                                    |                            |                      |                                    |                            |                       |
| -odpis na należności                                                                                   | 1 022 074,21                       | 19%                        | 194 194,10           | 934 251,34                         | 19%                        | 177 507,75            |
| -odpis aktualizujący zapasy                                                                            | 2 200 000,00                       | 19%                        | 418 000,00           | 2 200 000,00                       | 19%                        | 418 000,00            |
| -odpis aktualizujący środki trwałe                                                                     | 0,00                               | 19%                        | 0,00                 | 0,00                               | 19%                        | 0,00                  |
| -techniczny koszt wytworzenia ze sprzedaży lokali, dla których nie zawarto umów przenoszących własność | 303 930 576,05                     | 19%                        | 57 746 809,45        | 554 164 246,71                     | 19%                        | 105 291 206,87        |
| -koszt opłat sądowych                                                                                  | 700,00                             | 19%                        | 133,00               | 700,00                             | 19%                        | 133,00                |
| -odsetki niezapłacone od obligacji, wycena w skorygowanej cenie nabycia                                | 11 357 858,74                      | 19%                        | 2 157 993,16         | 8 371 302,48                       | 19%                        | 1 590 547,47          |
| -wynagrodzenia niezapłacone                                                                            | 0,00                               | 19%                        | 0,00                 | 0,00                               | 19%                        | 0,00                  |
| -rezerwy na koszty w spółkach zależnych                                                                | 681 590,65                         | 19%                        | 129 502,22           | 1 277 445,58                       | 19%                        | 242 714,66            |
| -różnice kursowe/wycena bilansowa                                                                      | 732 785,90                         | 19%                        | 139 229,32           | 302 135,19                         | 19%                        | 57 405,69             |
| -sprawy sporne, opłata adiacencka, premia, badanie SF                                                  | 7 494 174,67                       | 19%                        | 1 423 893,19         | 5 764 142,87                       | 19%                        | 1 095 187,15          |
| -strata z działalności kapitałowej                                                                     | 0,00                               | 19%                        | 0,00                 | 3 713 002,00                       | 19%                        | 705 470,38            |
| - art. 15 c ustawy CIT/ koszty finansowania dłużnego                                                   | 138 461,78                         | 19%                        | 26 307,74            | 4 608 865,21                       | 19%                        | 875 684,39            |
| -odsetki niezapłacone od zobowiązań                                                                    | 0,00                               | 19%                        | 0,00                 | 614,03                             | 19%                        | 116,67                |
| - inne                                                                                                 | 0,00                               | 19%                        | 0,00                 | 1 927 821,16                       | 19%                        | 366 286,02            |
| <b>RAZEM</b>                                                                                           | <b>327 558 222,00</b>              | <b>x</b>                   | <b>62 236 062,18</b> | <b>583 264 526,57</b>              | <b>x</b>                   | <b>110 820 260,05</b> |
| <b>- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy jednostek zależnych</b>                                 |                                    |                            |                      |                                    |                            |                       |
| -straty jednostek zależnych objętych konsolidacją                                                      | 50 376 191,47                      | 19%                        | 9 571 476,38         | 31 137 511,00                      | 19%                        | 5 916 127,09          |
| <b>RAZEM</b>                                                                                           | <b>50 376 191,47</b>               | <b>x</b>                   | <b>9 571 476,38</b>  | <b>31 137 511,00</b>               | <b>x</b>                   | <b>5 916 127,09</b>   |
| <b>- odpis aktualizujący aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>                           |                                    |                            |                      | <b>x</b>                           | <b>x</b>                   |                       |
| <b>OGÓŁEM</b>                                                                                          |                                    |                            | <b>71 807 538,56</b> |                                    |                            | <b>116 736 387,14</b> |

**Nota nr 16: Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**  
Nie wystąpiły.

**Nota nr 17: Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych**

| Lp. | Wyszczególnienie                   | Stan na 31.12.2023 r. | kwota odpisu aktualizującego utworzona w roku obrotowym | kwota odpisu aktualizującego wykorzystana w roku obrotowym | kwota odpisu aktualizującego rozwiązana w roku obrotowym | Stan na 31.12.2024 |
|-----|------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------|
| 1   | Długoterminowe aktywa niefinansowe | 200 000,00            | 0,00                                                    | 0,00                                                       | 200 000,00                                               | 0,00               |
| 2   | Długoterminowe aktywa finansowe    | 0,00                  | 0,00                                                    | 0,00                                                       | 0,00                                                     | 0,00               |

| Lp. | Wyszczególnienie                   | Stan na 31.12.2024 r. | kwota odpisu aktualizującego utworzona w roku obrotowym | kwota odpisu aktualizującego wykorzystana w roku obrotowym | kwota odpisu aktualizującego rozwiązana w roku obrotowym | Stan na 31.12.2025 |
|-----|------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------|
| 1   | Długoterminowe aktywa niefinansowe | 0,00                  | 0,00                                                    | 0,00                                                       | 0,00                                                     | 0,00               |
| 2   | Długoterminowe aktywa finansowe    | 0,00                  | 0,00                                                    | 0,00                                                       | 0,00                                                     | 0,00               |

Grupa w trakcie roku obrotowego zakończzonego 31.12.2025 r. nie dokonywała odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych.

**AKTYWA OBROTOWE - Zapasy**

**Nota nr 18: Zapasy**

| Rodzaj zapasu               | Materiały | Półprodukty i produkty w toku | Produkty gotowe | Towary         | Zaliczki na poczet dostaw | RAZEM            |
|-----------------------------|-----------|-------------------------------|-----------------|----------------|---------------------------|------------------|
| <b>Wartość brutto</b>       |           |                               |                 |                |                           |                  |
| 31.12.2023 r.               | 0,00      | 308 196 126,06                | 255 515 145,99  | 520 638 029,69 | 30 930 761,19             | 1 115 280 062,93 |
| 31.12.2024 r.               | 0,00      | 374 973 922,93                | 205 487 147,60  | 581 504 919,18 | 52 191 370,60             | 1 214 157 360,31 |
| 31.12.2025 r.               | 0,00      | 387 815 512,86                | 351 918 697,09  | 757 121 333,65 | 37 548 080,73             | 1 534 403 624,33 |
| <b>Odpisy aktualizujące</b> |           |                               |                 |                |                           |                  |
| 31.12.2023 r.               | 0,00      | 0,00                          | 2 966 943,60    | 0,00           | 0,00                      | 2 966 943,60     |
| Zwiększenia                 | 0,00      | 0,00                          | 0,00            | 0,00           | 0,00                      | 0,00             |
| Wykorzystanie               | 0,00      | 0,00                          | 766 943,60      | 0,00           | 0,00                      | 766 943,60       |
| Zmniejszenia                | 0,00      | 0,00                          | 0,00            | 0,00           | 0,00                      | 0,00             |
| 31.12.2024 r.               | 0,00      | 0,00                          | 2 200 000,00    | 0,00           | 0,00                      | 2 200 000,00     |
| Zwiększenia                 | 0,00      | 0,00                          | 0,00            | 0,00           | 0,00                      | 0,00             |
| Wykorzystanie               | 0,00      | 0,00                          | 0,00            | 0,00           | 0,00                      | 0,00             |
| Zmniejszenia                | 0,00      | 0,00                          | 0,00            | 0,00           | 0,00                      | 0,00             |
| 31.12.2025 r.               | 0,00      | 0,00                          | 2 200 000,00    | 0,00           | 0,00                      | 2 200 000,00     |
| <b>Wartość bilansowa</b>    |           |                               |                 |                |                           |                  |
| 31.12.2024 r.               | 0,00      | 374 973 922,93                | 203 287 147,60  | 581 504 919,18 | 52 191 370,60             | 1 211 957 360,31 |
| 31.12.2025 r.               | 0,00      | 387 815 512,86                | 349 718 697,09  | 757 121 333,65 | 37 548 080,73             | 1 532 203 624,33 |

Na wzrost wartości zapasów wpływ ma systematyczny wzrost ilości i wielkości realizowanych projektów budowlanych oraz zwiększenie posiadanego banku ziemi.

Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Utrata wartości następuje, jeżeli wartość odzyskiwalna (handlowa lub użytkowa) danego składnika jest niższa niż wartość wynikająca z ksiąg rachunkowych. Ustalenie wartości handlowej i wartości użytkowej wymaga analizy wszystkich przesłanek pozwalających obiektywnie ustalić zdolność danego obiektu do przyniesienia korzyści ekonomicznych, w przypadku gdyby obiekt ten stał się przedmiotem zbycia.

Odpisy aktualizujące wartość zapasów dotyczą wartości sieci wodociągowo-kanalizacyjnych w wyniku obniżenia ich wartości bilansowej do cen rynkowych (do kwot możliwych do uzyskania). Stan aktualnie zaewidencjonowanych odpisów aktualizujących wynosi 2 200 000,00 zł i nie zmienił się w stosunku do 31.12.2024 roku.

Cena nabycia towarów i koszt wytworzenia produktów nie zostały w bieżącym roku obrotowym powiększone o koszty finansowania.

**Nota nr 19: Zapasy według okresów zalegania ( wg stanu na 31.12.2025 r.)**

Z uwagi na specyfikę zapasów spółki w Grupie nie dokonują analizy okresów zalegania. Towary to grunty przeznaczone pod bieżące i przyszłe inwestycje. Produkcję w toku stanowią inwestycje w trakcie realizacji. Kategorię zapasów poddawaną analizie pod kątem wyceny stanowią wyroby gotowe. Wyniki porównania kosztu wytworzenia z kwotami możliwymi do odzyskania znajdują odzwierciedlenie w dokonanych odpisach aktualizujących.

**Nota nr 20: Zmiany w stanie odpisów aktualizujących zapasy w okresie od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. oraz w okresie od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.**

| Wyszczególnienie        | Odpisy aktualizujące materiały | Odpisy aktualizujące półprodukty i produkty w toku | Odpisy aktualizujące produkty gotowe | Odpisy aktualizujące towary | Razem odpisy aktualizujące zapasy |
|-------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| 31.12.2023 r.           | 0,00                           | 0,00                                               | 2 966 943,60                         | 0,00                        | 2 966 943,60                      |
| Zwiększenia w tym:      | 0,00                           | 0,00                                               | 0,00                                 | 0,00                        | 0,00                              |
| Zmniejszenia w tym:     | 0,00                           | 0,00                                               | 766 943,60                           | 0,00                        | 766 943,60                        |
| - wykorzystanie odpisów | 0,00                           | 0,00                                               | 766 943,60                           | 0,00                        | 766 943,60                        |
| 31.12.2024 r.           | 0,00                           | 0,00                                               | 2 200 000,00                         | 0,00                        | 2 200 000,00                      |
| Zwiększenia w tym:      | 0,00                           | 0,00                                               | 0,00                                 | 0,00                        | 0,00                              |
| Zmniejszenia w tym:     | 0,00                           | 0,00                                               | 0,00                                 | 0,00                        | 0,00                              |
| 31.12.2025 r.           | 0,00                           | 0,00                                               | 2 200 000,00                         | 0,00                        | 2 200 000,00                      |

AKTYWA OBROTOWE - Należności krótkoterminowe

Nota nr 21: Należności krótkoterminowe

| Wyszczególnienia                                                                                                | 31.12.2025 r.        |                      |                      | 31.12.2024 r.        |                      |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                                                                 | wartość brutto       | odpisy aktualizujące | wartość netto        | wartość brutto       | odpisy aktualizujące | wartość netto        |
| <b>1. Od jednostek powiązanych</b>                                                                              | <b>17 046 258,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>17 046 258,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:                                                             |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| - do 12 miesięcy                                                                                                | 17 046 258,00        | 0,00                 | 17 046 258,00        | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| - powyżej 12 miesięcy                                                                                           | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| b) inne                                                                                                         | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>             | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>3. Należności od pozostałych jednostek</b>                                                                   | <b>49 578 014,86</b> | <b>1 022 074,21</b>  | <b>48 555 940,65</b> | <b>26 941 961,11</b> | <b>934 251,34</b>    | <b>26 007 709,77</b> |
| a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:                                                             |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| - do 12 miesięcy                                                                                                | 6 455 058,93         | 1 022 074,21         | 5 432 984,72         | 7 768 168,50         | 934 251,34           | 6 833 917,16         |
| - powyżej 12 miesięcy                                                                                           | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 31 100 376,94        | 0,00                 | 31 100 376,94        | 16 130 465,91        | 0,00                 | 16 130 465,91        |
| c) inne                                                                                                         | 12 022 578,99        | 0,00                 | 12 022 578,99        | 3 043 326,70         | 0,00                 | 3 043 326,70         |
| d) dochodzone na drodze sądowej                                                                                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>RAZEM</b>                                                                                                    | <b>66 624 272,86</b> | <b>1 022 074,21</b>  | <b>65 602 198,65</b> | <b>26 941 961,11</b> | <b>934 251,34</b>    | <b>26 007 709,77</b> |

W pozycji inne należności od pozostałych jednostek ujęte zostały wpłacone kaucje oraz pozostałe należności.  
Wartość wpłaconych kaucji na dzień 31.12.2025 roku wynosiła 1 535 615,76 złotych, zaś na dzień 31.12.2024 roku ich wartość wynosiła 1 509 425,74 złotych.  
Należności zaprezentowane w lit. b) w ramach należności od pozostałych jednostek to głównie należności z tytułu podatku VAT.

Nota nr 22: Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2025 r. oraz na 31.12.2024 r.

Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2025 r.

| Wyszczególnienie                                                                                                            | Należności bieżące   | Należności przeterminowane w dniach (wg terminów płatności) |                   |                   |                  | Razem                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|----------------------|
|                                                                                                                             |                      | 0-90                                                        | 91-180            | 181-360           | powyżej 360      |                      |
| <b>- od jednostek powiązanych:</b>                                                                                          |                      |                                                             |                   |                   |                  |                      |
| Z tytułu dostaw i usług (brutto)                                                                                            | 17 046 258,00        | 0,00                                                        | 0,00              | 0,00              | 0,00             | 17 046 258,00        |
| Z tytułu dostaw i usług (odpisy)                                                                                            | 0,00                 | 0,00                                                        | 0,00              | 0,00              | 0,00             | 0,00                 |
| <b>Z tytułu dostaw i usług (netto)</b>                                                                                      | <b>17 046 258,00</b> | <b>0,00</b>                                                 | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>      | <b>17 046 258,00</b> |
| Inne (brutto)                                                                                                               | 0,00                 | 0,00                                                        | 0,00              | 0,00              | 0,00             | 0,00                 |
| Inne (odpisy)                                                                                                               | 0,00                 | 0,00                                                        | 0,00              | 0,00              | 0,00             | 0,00                 |
| <b>Inne (netto)</b>                                                                                                         | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>                                                 | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>          |
| <b>- od pozostałych jednostek:</b>                                                                                          |                      |                                                             |                   |                   |                  |                      |
| Z tytułu dostaw i usług (brutto)                                                                                            | 4 046 141,63         | 1 012 243,33                                                | 148 971,64        | 138 630,86        | 1 109 071,47     | 6 455 058,93         |
| Z tytułu dostaw i usług (odpisy)                                                                                            | 0,00                 | 0,00                                                        | 0,00              | 0,00              | 1 022 074,21     | 1 022 074,21         |
| <b>Z tytułu dostaw i usług (netto)</b>                                                                                      | <b>4 046 141,63</b>  | <b>1 012 243,33</b>                                         | <b>148 971,64</b> | <b>138 630,86</b> | <b>86 997,26</b> | <b>5 432 984,72</b>  |
| Z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (brutto)       | 31 100 376,94        | 0,00                                                        | 0,00              | 0,00              | 0,00             | 31 100 376,94        |
| Z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (odpisy)       | 0,00                 | 0,00                                                        | 0,00              | 0,00              | 0,00             | 0,00                 |
| <b>Z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (netto)</b> | <b>31 100 376,94</b> | <b>0,00</b>                                                 | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>      | <b>31 100 376,94</b> |
| Inne (brutto)                                                                                                               | 12 022 578,99        | 0,00                                                        | 0,00              | 0,00              | 0,00             | 12 022 578,99        |
| Inne (odpisy)                                                                                                               | 0,00                 | 0,00                                                        | 0,00              | 0,00              | 0,00             | 0,00                 |
| <b>Inne (netto)</b>                                                                                                         | <b>12 022 578,99</b> | <b>0,00</b>                                                 | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>      | <b>12 022 578,99</b> |
| Dochodzone na drodze sądowej (brutto)                                                                                       | 0,00                 | 0,00                                                        | 0,00              | 0,00              | 0,00             | 0,00                 |
| Dochodzone na drodze sądowej (odpisy)                                                                                       | 0,00                 | 0,00                                                        | 0,00              | 0,00              | 0,00             | 0,00                 |
| <b>Dochodzone na drodze sądowej (netto)</b>                                                                                 | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>                                                 | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>          |

Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2024 r.

| Wyszczególnienie                                                                                                            | Należności bieżące   | Należności przeterminowane w dniach (wg terminów płatności) |                   |                   |             | Razem                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------|----------------------|
|                                                                                                                             |                      | 0-90                                                        | 91-180            | 181-360           | powyżej 360 |                      |
| <b>- od jednostek powiązanych:</b>                                                                                          |                      |                                                             |                   |                   |             |                      |
| Z tytułu dostaw i usług (brutto)                                                                                            | 0,00                 | 0,00                                                        | 0,00              | 0,00              | 0,00        | 0,00                 |
| Z tytułu dostaw i usług (odpisy)                                                                                            | 0,00                 | 0,00                                                        | 0,00              | 0,00              | 0,00        | 0,00                 |
| <b>Z tytułu dostaw i usług (netto)</b>                                                                                      | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>                                                 | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>          |
| Inne (brutto)                                                                                                               | 0,00                 | 0,00                                                        | 0,00              | 0,00              | 0,00        | 0,00                 |
| Inne (odpisy)                                                                                                               | 0,00                 | 0,00                                                        | 0,00              | 0,00              | 0,00        | 0,00                 |
| <b>Inne (netto)</b>                                                                                                         | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>                                                 | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>          |
| <b>- od pozostałych jednostek:</b>                                                                                          |                      |                                                             |                   |                   |             |                      |
| Z tytułu dostaw i usług (brutto)                                                                                            | 5 379 787,93         | 1 134 741,90                                                | 124 178,06        | 195 209,27        | 934 251,34  | 7 768 168,50         |
| Z tytułu dostaw i usług (odpisy)                                                                                            | 0,00                 | 0,00                                                        | 0,00              | 0,00              | 934 251,34  | 934 251,34           |
| <b>Z tytułu dostaw i usług (netto)</b>                                                                                      | <b>5 379 787,93</b>  | <b>1 134 741,90</b>                                         | <b>124 178,06</b> | <b>195 209,27</b> | <b>0,00</b> | <b>6 833 917,16</b>  |
| Z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (brutto)       | 16 130 465,91        | 0,00                                                        | 0,00              | 0,00              | 0,00        | 16 130 465,91        |
| Z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (odpisy)       | 0,00                 | 0,00                                                        | 0,00              | 0,00              | 0,00        | 0,00                 |
| <b>Z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (netto)</b> | <b>16 130 465,91</b> | <b>0,00</b>                                                 | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b> | <b>16 130 465,91</b> |
| Inne (brutto)                                                                                                               | 3 043 326,70         | 0,00                                                        | 0,00              | 0,00              | 0,00        | 3 043 326,70         |
| Inne (odpisy)                                                                                                               | 0,00                 | 0,00                                                        | 0,00              | 0,00              | 0,00        | 0,00                 |
| <b>Inne (netto)</b>                                                                                                         | <b>3 043 326,70</b>  | <b>0,00</b>                                                 | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b> | <b>3 043 326,70</b>  |
| Dochodzone na drodze sądowej (brutto)                                                                                       | 0,00                 | 0,00                                                        | 0,00              | 0,00              | 0,00        | 0,00                 |
| Dochodzone na drodze sądowej (odpisy)                                                                                       | 0,00                 | 0,00                                                        | 0,00              | 0,00              | 0,00        | 0,00                 |
| <b>Dochodzone na drodze sądowej (netto)</b>                                                                                 | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>                                                 | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>          |

Nota nr 23: Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe (wg tytułów należności)

| Wyszczególnienia             | Odpisy aktualizujące                                        |                                               |                                                             |                                               |                                                                  | Razem               |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
|                              | należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych | pozostałe należności od jednostek powiązanych | należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek | pozostałe należności od jednostek pozostałych | należności dochodzone na drodze sądowej od jednostek pozostałych |                     |
| <b>31.12.2023 r.</b>         | <b>0,00</b>                                                 | <b>0,00</b>                                   | <b>205 590,90</b>                                           | <b>0,00</b>                                   | <b>0,00</b>                                                      | <b>205 590,90</b>   |
| <b>Zwiększenia w tym:</b>    | <b>0,00</b>                                                 | <b>0,00</b>                                   | <b>794 819,51</b>                                           | <b>0,00</b>                                   | <b>0,00</b>                                                      | <b>794 819,51</b>   |
| - z działalności operacyjnej | 0,00                                                        | 0,00                                          | 794 819,51                                                  | 0,00                                          | 0,00                                                             | 794 819,51          |
| <b>Zmniejszenia:</b>         | <b>0,00</b>                                                 | <b>0,00</b>                                   | <b>66 159,07</b>                                            | <b>0,00</b>                                   | <b>0,00</b>                                                      | <b>66 159,07</b>    |
| <b>Rozwiązanie w tym:</b>    | <b>0,00</b>                                                 | <b>0,00</b>                                   | <b>21 889,67</b>                                            | <b>0,00</b>                                   | <b>0,00</b>                                                      | <b>21 889,67</b>    |
| - z działalności operacyjnej | 0,00                                                        | 0,00                                          | 21 889,67                                                   | 0,00                                          | 0,00                                                             | 21 889,67           |
| - Wykorzystanie              | 0,00                                                        | 0,00                                          | 44 269,40                                                   | 0,00                                          | 0,00                                                             | 44 269,40           |
| <b>31.12.2024 r.</b>         | <b>0,00</b>                                                 | <b>0,00</b>                                   | <b>934 251,34</b>                                           | <b>0,00</b>                                   | <b>0,00</b>                                                      | <b>934 251,34</b>   |
| <b>Zwiększenia w tym:</b>    | <b>0,00</b>                                                 | <b>0,00</b>                                   | <b>232 212,23</b>                                           | <b>0,00</b>                                   | <b>0,00</b>                                                      | <b>232 212,23</b>   |
| - z działalności operacyjnej | 0,00                                                        | 0,00                                          | 232 212,23                                                  | 0,00                                          | 0,00                                                             | 232 212,23          |
| <b>Zmniejszenia:</b>         | <b>0,00</b>                                                 | <b>0,00</b>                                   | <b>144 389,36</b>                                           | <b>0,00</b>                                   | <b>0,00</b>                                                      | <b>144 389,36</b>   |
| - Rozwiązanie w tym:         | 0,00                                                        | 0,00                                          | 100 813,13                                                  | 0,00                                          | 0,00                                                             | 100 813,13          |
| - z działalności operacyjnej | 0,00                                                        | 0,00                                          | 100 813,13                                                  | 0,00                                          | 0,00                                                             | 100 813,13          |
| - Wykorzystanie              | 0,00                                                        | 0,00                                          | 43 576,23                                                   | 0,00                                          | 0,00                                                             | 43 576,23           |
| <b>31.12.2025 r.</b>         | <b>0,00</b>                                                 | <b>0,00</b>                                   | <b>1 022 074,21</b>                                         | <b>0,00</b>                                   | <b>0,00</b>                                                      | <b>1 022 074,21</b> |

AKTYWA OBROTOWE - Inwestycje krótkoterminowe

Nota nr 24: Krótkoterminowe aktywa finansowe (oprócz środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych)

| Wyszczególnienie                                      | Udziały i akcje | Inne papiery wartościowe | Udzielone pożyczki | Inne długoterm. aktywa finansowe | Razem         |
|-------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------|----------------------------------|---------------|
| <b>- w jednostkach stowarzyszonych</b>                |                 |                          |                    |                                  |               |
| <b>Wartość brutto</b>                                 |                 |                          |                    |                                  |               |
| 31.12.2023 r.                                         | 0,00            | 0,00                     | 16 603 594,47      | 0,00                             | 16 603 594,47 |
| Zwiększenia w tym:                                    | 0,00            | 0,00                     | 895 379,76         | 0,00                             | 895 379,76    |
| - naliczone odsetki od pożyczki                       | 0,00            | 0,00                     | 895 379,76         | 0,00                             | 895 379,76    |
| Zmniejszenia w tym:                                   | 0,00            | 0,00                     | 290 241,49         | 0,00                             | 290 241,49    |
| - wycena na dzień bilansowy                           | 0,00            | 0,00                     | 290 241,49         | 0,00                             | 290 241,49    |
| 31.12.2024 r.                                         | 0,00            | 0,00                     | 17 208 732,74      | 0,00                             | 17 208 732,74 |
| Zwiększenia w tym:                                    | 0,00            | 0,00                     | 879 974,97         | 0,00                             | 879 974,97    |
| - naliczone odsetki od pożyczki                       | 0,00            | 0,00                     | 879 974,97         | 0,00                             | 879 974,97    |
| Zmniejszenia w tym:                                   | 0,00            | 0,00                     | 187 282,58         | 0,00                             | 187 282,58    |
| - wycena na dzień bilansowy                           | 0,00            | 0,00                     | 187 282,58         | 0,00                             | 187 282,58    |
| 31.12.2025 r.                                         | 0,00            | 0,00                     | 17 901 425,13      | 0,00                             | 17 901 425,13 |
| <b>Odpisy aktualizujące</b>                           |                 |                          |                    |                                  |               |
| 31.12.2023 r.                                         | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                             | 0,00          |
| 31.12.2024 r.                                         | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                             | 0,00          |
| 31.12.2025 r.                                         | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                             | 0,00          |
| <b>Wartość netto</b>                                  |                 |                          |                    |                                  |               |
| 31.12.2024 r.                                         | 0,00            | 0,00                     | 17 208 732,74      | 0,00                             | 17 208 732,74 |
| 31.12.2025 r.                                         | 0,00            | 0,00                     | 17 901 425,13      | 0,00                             | 17 901 425,13 |
| <b>- w pozostałych jednostkach</b>                    |                 |                          |                    |                                  |               |
| <b>Wartość brutto</b>                                 |                 |                          |                    |                                  |               |
| 31.12.2023 r.                                         | 0,00            | 279 793,80               | 0,00               | 0,00                             | 279 793,80    |
| Zwiększenia w tym:                                    | 0,00            | 8 546 000,00             | 0,00               | 0,00                             | 8 546 000,00  |
| - reklasyfikacja do inwestycji krótkoterminowych      | 0,00            | 8 546 000,00             | 0,00               | 0,00                             | 8 546 000,00  |
| Zmniejszenia w tym:                                   | 0,00            | 4 826,25                 | 0,00               | 0,00                             | 4 826,25      |
| - zmiana stanu odsetek naliczonych na dzień bilansowy | 0,00            | 4 826,25                 | 0,00               | 0,00                             | 4 826,25      |
| 31.12.2024 r.                                         | 0,00            | 8 820 967,55             | 0,00               | 0,00                             | 8 820 967,55  |
| Zwiększenia w tym:                                    | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                             | 0,00          |
| Zmniejszenia w tym:                                   | 0,00            | 8 548 979,40             | 0,00               | 0,00                             | 8 548 979,40  |
| - zmiana stanu odsetek naliczonych na dzień bilansowy | 0,00            | 2 979,40                 | 0,00               | 0,00                             | 2 979,40      |
| - wycena                                              | 0,00            | 92 600,00                | 0,00               | 0,00                             | 92 600,00     |
| - reklasyfikacja do inwestycji długoterminowych       | 0,00            | 8 453 400,00             | 0,00               | 0,00                             | 8 453 400,00  |
| 31.12.2025 r.                                         | 0,00            | 271 988,15               | 0,00               | 0,00                             | 271 988,15    |
| <b>Odpisy aktualizujące</b>                           |                 |                          |                    |                                  |               |
| 31.12.2023 r.                                         | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                             | 0,00          |
| 31.12.2024 r.                                         | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                             | 0,00          |
| 31.12.2025 r.                                         | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                             | 0,00          |
| <b>Wartość netto</b>                                  |                 |                          |                    |                                  |               |
| 31.12.2024 r.                                         | 0,00            | 8 820 967,55             | 0,00               | 0,00                             | 8 820 967,55  |
| 31.12.2025 r.                                         | 0,00            | 271 988,15               | 0,00               | 0,00                             | 271 988,15    |

Na dzień 31.12.2025 roku oraz na dzień 31.12.2024 roku na pozycję udzielone pożyczki składają się należności z tytułu udzielonych pożyczek do jednostki stowarzyszonej Victoria Wohnungsbau GmbH.

Na dzień 31.12.2025 roku na pozycję inne papiery wartościowe w pozostałych jednostkach składają się odsetki naliczone od obligacji wyemitowanych przez spółkę Victoria House SA. W związku z przeznaczeniem nadwyżek pieniężnych z zakończonych inwestycji na przedterminową spłatę zobowiązań kredytowych oraz na realizację kolejnych projektów na rynku niemieckim, Victoria Dom Holding odstąpiła od planu odkupu obligacji Victoria House w krótkim terminie, co skutkowało zmianą prezentacji posiadanych papierów wartościowych.

Na dzień 31.12.2024 roku na pozycję inne papiery wartościowe w pozostałych jednostkach składają się odsetki naliczone od obligacji wyemitowanych przez spółkę Victoria House SA. Wartość obligacji została zaprezentowana w inwestycjach długoterminowych jak opisano w notcie 10.

Nota nr 25: Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków pieniężnych dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych

| Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne |                                                                                                                            | 31.12.2025 r.         | 31.12.2024 r.         |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1.                                       | <b>Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:</b>                                                                 | <b>48 874 718,81</b>  | <b>51 213 238,70</b>  |
|                                          | Rachunki bankowe jednostki dominującej                                                                                     | 11 178 468,36         | 43 092 360,45         |
|                                          | Rachunki bankowe jednostek zależnych                                                                                       | 37 696 250,45         | 8 120 878,25          |
|                                          | w tym środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT                                                                         | 1 625 755,33          | 10 098,87             |
| 2.                                       | <b>Inne środki pieniężne:</b>                                                                                              | <b>288 104 652,55</b> | <b>342 960 157,22</b> |
|                                          | Lokaty krótkoterminowe o okresie realizacji do 3 m-cy                                                                      | 200 800 000,00        | 275 219 416,39        |
|                                          | Naliczone odsetki od lokat krótkoterminowych o okresie realizacji do 3 m-cy                                                | 0,00                  | 416 775,07            |
|                                          | Środki na rachunku powierniczym                                                                                            | 86 207 476,99         | 64 753 555,31         |
|                                          | Środki pieniężne na rachunku środków wyodrębnionych                                                                        | 1 097 175,56          | 2 570 410,45          |
| 3.                                       | <b>Inne aktywa pieniężne:</b>                                                                                              | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| 4.                                       | <b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</b>                                                                            | <b>336 979 371,36</b> | <b>394 173 395,92</b> |
| 5.                                       | <b>Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych</b> | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| 6.                                       | <b>Różnice kursowe z wyceny środków pieniężnych na dzień bilansowy</b>                                                     | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| 7.                                       | <b>Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (4+5-6)</b>                                          | <b>336 979 371,36</b> | <b>394 173 395,92</b> |

Zarówno na dzień 31.12.2025 r. jak i na dzień 31.12.2024 r. w strukturze środków pieniężnych wystąpiły środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania.

Na dzień 31.12.2025 r. wartość środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosła 88 930 407,88 złotych i składały się na nią środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 86 207 476,99 złotych, środki pieniężne na rachunku środków wyodrębnionych w wysokości 1 097 175,56 złotych oraz środki zgromadzone na rachunku VAT w wysokości 1 625 755,33 złotych.

Z kolei na dzień 31.12.2024 r. wartość środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosła 67 334 064,63 złotych i składały się na nią środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 64 753 555,31 złotych, środki pieniężne na rachunku środków wyodrębnionych w wysokości 2 570 410,45 złotych oraz środki zgromadzone na rachunku VAT w wysokości 10 098,87 złotych.

Nota nr 26: Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów |                                                   | 31.12.2025 r.       | 31.12.2024 r.       |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                                    | Opłacone z góry ubezpieczenia majątkowe i osobowe | 1 254 895,68        | 735 858,74          |
|                                                    | Opłacone z góry prenumeraty                       | 0,00                | 5 224,57            |
|                                                    | Opłaty z tytułu mediów                            | 1 633 001,75        | 1 076 235,71        |
|                                                    | Odszkodowania na poczet wywłaszczenia gruntów     | 2 346 935,96        | 2 346 935,96        |
|                                                    | Usługi obce                                       | 244 973,83          | 872 450,28          |
|                                                    | Licencja na oprogramowanie                        | 177 188,98          | 264 154,59          |
|                                                    | Pozostałe                                         | 42 109,73           | 95 501,39           |
|                                                    | <b>Razem</b>                                      | <b>5 699 105,93</b> | <b>5 396 361,24</b> |

KAPITAŁY WŁASNE

Nota nr 27: Dane o strukturze własności kapitału podstawowego jednostki dominującej

| Lp. | Seria/emisja<br>Rodzaj akcji | Rodzaj uprzywilejowania | Liczba akcji      | Wartość serii/emisji wg<br>wartości nominalnej | Sposób pokrycia kapitału                 | Data rejestracji | Prawo do dywidendy (od<br>daty) |
|-----|------------------------------|-------------------------|-------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------|---------------------------------|
| 1   | A                            | nieuprzywilejowane      | 19 000 000        | 1 900 000,00                                   | niepieniężny<br>(przekształcenie spółki) | 14.05.2008       | 14.05.2008                      |
| 2   | B                            | nieuprzywilejowane      | 1 000 000         | 100 000,00                                     | emisja                                   | 14.03.2014       | podział wyniku 2013             |
|     | <b>Kapitał razem</b>         | <b>X</b>                | <b>20 000 000</b> | <b>2 000 000,00</b>                            | <b>X</b>                                 | <b>X</b>         | <b>X</b>                        |

Nota nr 28: Struktura własnościowa kapitału jednostki dominującej oraz liczba i wartość nominalna akcji (udziałów) na 31.12.2025 r.

| Lp. | Akcjonariusz                    | Liczba akcji      | Udział %       | Wartość akcji       | liczba głosów     | Udział % w głosach |
|-----|---------------------------------|-------------------|----------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| 1   | VICTORIA DOM HOLDING SP. Z O.O. | 20 000 000        | 100,00%        | 2 000 000,00        | 20 000 000        | 100,00%            |
|     | <b>Razem</b>                    | <b>20 000 000</b> | <b>100,00%</b> | <b>2 000 000,00</b> | <b>20 000 000</b> | <b>100,00%</b>     |

Skonsolidowany zysk netto za rok 2025 przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej: 151 721 348,47 złotych.  
Średnia ważona liczba akcji w okresie: 20 000 000.

Zysk netto przypadający na 1 akcję za rok 2025: Zysk netto / liczba akcji = 151 721 348,47 / 20 000 000 = 7,5861 złotych.

Skonsolidowany zysk netto za rok 2024 przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej: 200 860 616,54 złotych.  
Średnia ważona liczba akcji w okresie: 20 000 000.

Zysk netto przypadający na 1 akcję za rok 2024: Zysk netto / liczba akcji = 200 860 616,54 / 20 000 000 = 10,043 złotych.

Nota nr 29: Podział zysku Jednostki Dominującej Grupy

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej za rok 2024 zostało w dniu 1 lipca 2025 roku zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Zysk netto wykazany w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Jednostki Dominującej za rok 2024 w wysokości 208 138 913,49 złotych został w całości podzielony. Zysk netto Jednostki Dominującej za rok 2024 był wyższy niż skonsolidowany zysk netto Grupy za ten sam okres ze względu na zrealizowane przez Jednostkę Dominującą zyski z transakcji wewnątrzgrupowych (wynikające głównie z przychodów z odsetek od udzielonych jednostkom powiązanym pożyczek). W wyniku podziału zysku netto Jednostki Dominującej na poczet zwiększenia jej kapitału rezerwowego przeznaczona została kwota w wysokości 148 138 913,49 złotych, a pozostała kwota w wysokości 60 000 000,00 złotych została przeznaczona na dywidendę dla Victoria Dom Holding Sp. z o.o.

W związku z powyższym w skonsolidowanym zestawieniu zmian w kapitale własnym dokonano korekty konsolidacyjnej z tytułu eliminacji wewnątrzgrupowych zysków dotyczących lat ubiegłych zrealizowanych przez Jednostkę Dominującą w wysokości 90 151 752,09 złotych w celu wyeliminowania ich z kapitału rezerwowego powstałego z podziału wyniku Jednostki Dominującej. Dlatego też w skonsolidowanym zestawieniu zmian w kapitale własnym z tytułu podziału wyniku Jednostki Dominującej i po uwzględnieniu korekty konsolidacyjnej kapitał rezerwowy Grupy wzrósł o 57 987 161,40 złotych.

Dane te zostały zaprezentowane w poniższej tabeli.

| Wyszczególnienie |                                                                                   | Wartość na dzień<br>31.12.2025 r. |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| I                | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na<br>początek okresu                     | 454 851 199,54                    |
| II               | Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy)<br>rezerwowych                            | 57 987 161,40                     |
| 1                | Zwiększenie (z tytułu)                                                            | 148 138 913,49                    |
| a                | Podziału zysku Jednostki Dominującej                                              | 148 138 913,49                    |
| b                | Podziału zysku jednostek zależnych                                                | 0,00                              |
| 2                | Zmniejszenie (z tytułu)                                                           | 90 151 752,09                     |
| a                | Korekta z tytułu eliminacji wewnątrzgrupowych<br>zysków dotyczących lat ubiegłych | 90 151 752,09                     |
| III              | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na<br>koniec okresu                       | 512 838 360,94                    |

Propozycja podziału wyniku Jednostki Dominującej za rok 2025:

| Wyszczególnienie |                                          | Wartość        |
|------------------|------------------------------------------|----------------|
| I                | Zysk / strata netto                      | 202 245 557,97 |
| II               | Podział zysku / pokrycie straty          | 202 245 557,97 |
| 1                | wypłata dywidendy                        | 45 000 000,00  |
| 2                | zwiększenie kapitału rezerwowego         | 157 245 557,97 |
| III              | Nie podzielony zysk / nie pokryta strata | 0,00           |

W skonsolidowanym zestawieniu zmian w kapitale własnym w pozycji III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) wykazano wartość kapitału własnego Grupy po uwzględnieniu wypłaty planowanej przez Jednostkę Dominującą dywidendy z zysku za dany rok obrotowy (odpowiednio 2025 r. i 2024 r.).

| Wyszczególnienie                                                                          | 31.12.2025 r.   | 31.12.2024 r.   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)                                            | 791 403 484,23  | 699 692 831,21  |
| Planowana dywidenda (wartość ujemna)                                                      | (45 000 000,00) | (54 000 000,00) |
| Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) | 746 403 484,23  | 645 692 831,21  |

Dywidenda za rok 2024 została wypłacona w całości, w kwocie zadeklarowanej podjętą uchwałą o podziale zysku netto za 2024 rok w wysokości 60 000 000,00 złotych.

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Nota nr 30: Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

| Tytuł zdarzenia                                                         | 31.12.2025 r.                       |                            |                | 31.12.2024 r.                       |                            |                |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|----------------|-------------------------------------|----------------------------|----------------|
|                                                                         | kwota dodatnia różnicy przejściowej | stawka podatku odroczonego | kwota rezerwy  | kwota dodatnia różnicy przejściowej | stawka podatku odroczonego | kwota rezerwy  |
| - od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy                             |                                     |                            |                |                                     |                            |                |
| - przychody ze sprzedaży lokali, dla których nie przeniesiono własności | 528 022 936,96                      | 19%                        | 100 324 358,02 | 915 528 462,46                      | 19%                        | 173 950 407,87 |
| - koszty dotyczące inwestycji w toku                                    | 14 127 681,46                       | 19%                        | 2 684 259,48   | 17 502 223,59                       | 19%                        | 3 325 422,48   |
| - koszty emisji obligacji własnych                                      | 11 798 002,79                       | 19%                        | 2 241 620,53   | 8 155 898,59                        | 19%                        | 1 549 620,73   |
| - nieotrzymane należne odsetki                                          | 7 607 447,39                        | 19%                        | 1 445 415,00   | 3 144 836,77                        | 19%                        | 597 518,99     |
| - środki trwałe w leasingu                                              | 14 521 260,74                       | 19%                        | 2 759 039,54   | 10 994 625,13                       | 19%                        | 2 088 978,77   |
| - pozostałe                                                             | 2 341 815,70                        | 19%                        | 444 944,98     | 1 837 650,88                        | 19%                        | 368 153,67     |
| RAZEM                                                                   | 578 419 145,04                      | x                          | 109 899 637,55 | 957 263 697,42                      | x                          | 181 880 102,51 |

Nota nr 31: Pozostałe rezerwy

| Wyszczególnienie   | Na sprawy sporne | Badanie bilansu | Koszty budowy | Inne         | Razem         |
|--------------------|------------------|-----------------|---------------|--------------|---------------|
| 31.12.2023, w tym: | 4 413 775,98     | 131 600,00      | 9 496 995,59  | 1 337 151,04 | 15 379 522,61 |
| - długoterminowe   | 0,00             | 0,00            | 0,00          | 0,00         | 0,00          |
| - krótkoterminowe  | 4 413 775,98     | 131 600,00      | 9 496 995,59  | 1 337 151,04 | 15 379 522,61 |
| Zwiększenia        | 294 933,33       | 136 500,00      | 25 917 889,55 | 367 000,00   | 26 716 322,88 |
| Wykorzystanie      | 326 924,30       | 131 600,00      | 12 298 453,38 | 67 200,00    | 12 824 177,68 |
| Rozwiązanie        | 277 843,18       | 0,00            | 0,00          | 91 250,00    | 369 093,18    |
| 31.12.2024, w tym: | 4 103 941,83     | 136 500,00      | 23 116 431,76 | 1 545 701,04 | 28 902 574,63 |
| - długoterminowe   | 0,00             | 0,00            | 2 375 000,00  | 0,00         | 2 375 000,00  |
| - krótkoterminowe  | 4 103 941,83     | 136 500,00      | 20 741 431,76 | 1 545 701,04 | 26 527 574,63 |
| Zwiększenia        | 2 316 337,31     | 324 500,00      | 24 183 485,58 | 605 000,00   | 27 429 322,89 |
| Wykorzystanie      | 1 040 297,99     | 173 500,00      | 30 551 138,10 | 0,00         | 31 764 936,09 |
| Rozwiązanie        | 165 757,58       | 0,00            | 2 837 891,78  | 100 000,00   | 3 103 649,36  |
| 31.12.2025, w tym: | 5 214 223,57     | 287 500,00      | 13 910 887,46 | 2 050 701,04 | 21 463 312,07 |
| - długoterminowe   | 0,00             | 0,00            | 500 000,00    | 0,00         | 500 000,00    |
| - krótkoterminowe  | 5 214 223,57     | 287 500,00      | 13 410 887,46 | 2 050 701,04 | 20 963 312,07 |

Rezerwy „Koszty budowy” to wydatki oszacowane na dzień bilansowy na podstawie zawartych umów i uzyskanych pozwoleń, które dotyczą dodatkowych zobowiązań wobec stron trzecich dla realizowanych przedsięwzięć deweloperskich, których terminy wymagalności lub kwoty nie są pewne. Dotyczą między innymi remontów dróg, infrastruktury zewnętrznej, przekazywanych sieci.

Na rezerwę z tytułu badania bilansu składa się rezerwa na badanie jednostkowego sprawozdania Jednostki Dominującej oraz rezerwa na badanie sprawozdania skonsolidowanego Grupy. Kwota zobowiązania na dzień bilansowy nie jest pewna co do wielkości z uwagi na zapisy umowy wskazującej, iż wynagrodzenie może ulec zmianie w przypadku zwiększenia pracochłonności oraz z tytułu pokrycia dodatkowych kosztów związanych z realizacją umowy.

Pozycja Inne dotyczy wielkości prognozowanej wypłaty premii dla osób zarządzających, których podstawę stanowią osiągnięte wyniki Jednostki Dominującej oraz opłaty adiacenckiej.

Regulacje w sprawie opłat adiacenckich zawarte są w ustawie o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. Zgodnie z zawartymi tam przesłankami, obowiązek uiszczenia takiej formy opłaty może zostać nałożony na właścicieli lub użytkowników wieczystych takich nieruchomości, których wartość wzrosła np. w związku z podziałem nieruchomości, podziałem i scaleniem nieruchomości lub ze stworzeniem warunków do podłączenia nieruchomości do nowo powstałych urządzeń infrastruktury technicznej.

Nota nr 32: Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

| Wyszczególnienie            | Kredyty i pożyczki | Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe | Inne (zobowiązania z tytułu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej) | Razem          |
|-----------------------------|--------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------|
| - od pozostałych jednostek: |                    |                                                 |                                                          |                                                              |                |
| 31.12.2023 r.               | 34 660 973,45      | 346 601 034,82                                  | 26 690 702,45                                            | 20 367 227,62                                                | 428 319 938,34 |
| powyżej 1 roku do 2 lat     | 37 522 363,10      | 267 615 786,94                                  | 3 919 552,39                                             | 6 790 753,45                                                 | 315 848 455,88 |
| powyżej 2 lat do 3 lat      | 6 692 312,93       | 181 945 542,00                                  | 19 440 074,79                                            | 6 800 112,61                                                 | 216 878 042,33 |
| powyżej 3 lat do 5 lat      | 3 831 833,87       | 0,00                                            | 0,00                                                     | 5 692 883,57                                                 | 9 524 717,44   |
| powyżej 5 lat               | 0,00               | 0,00                                            | 0,00                                                     | 3 834 092,27                                                 | 3 834 092,27   |
| 31.12.2024 r.               | 50 046 509,90      | 449 561 328,94                                  | 23 359 627,18                                            | 23 117 841,90                                                | 546 085 307,92 |
| powyżej 1 roku do 2 lat     | 30 156 336,02      | 182 014 238,73                                  | 19 323 793,73                                            | 2 612 576,32                                                 | 234 106 944,80 |
| powyżej 2 lat do 3 lat      | 4 988 402,97       | 234 235 018,86                                  | 67 392,91                                                | 3 919 074,62                                                 | 243 209 889,36 |
| powyżej 3 lat do 5 lat      | 0,00               | 274 334 709,16                                  | 60 168,21                                                | 7 710 866,27                                                 | 282 105 743,64 |
| powyżej 5 lat               | 0,00               | 0,00                                            | 0,00                                                     | 6 260 102,11                                                 | 6 260 102,11   |
| 31.12.2025 r.               | 35 144 738,99      | 690 583 966,75                                  | 19 451 354,85                                            | 20 502 619,32                                                | 765 682 679,91 |

Pozycja „Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe” obejmuje długoterminową część zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingowych.

Na dzień 31.12.2025 roku w pozycji tej wykazano długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 15 878 832,71 złotych, długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW w wysokości 3 040 662,50 złotych oraz długoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 531 859,63 złotych.

Na dzień 31.12.2024 roku w pozycji tej wykazano długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 18 817 898,44 złotych, długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW w wysokości 3 619 610,74 złotych oraz długoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 922 118,00 złotych.

Pozycja „Inne (zobowiązania z tytułu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej)” obejmuje długoterminową część zobowiązań z tytułu zatrzymanych kaucji gwarancyjnych od wykonawców.

| Wyszczególnienie               | Kredyty i pożyczki | Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe | Inne (zobowiązania z tytułu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej) | Razem          |
|--------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------|
| - wobec pozostałych jednostek: |                    |                                                 |                                                          |                                                              |                |
| Część krótkoterminowa, w tym:  | 98 393 578,18      | 15 037 259,05                                   | 3 940 354,81                                             | 16 040 710,14                                                | 133 411 902,18 |
| Do 1 roku                      | 98 393 578,18      | 15 037 259,05                                   | 3 940 354,81                                             | 16 040 710,14                                                | 133 411 902,18 |
| Część długoterminowa, w tym:   | 35 144 738,99      | 690 583 966,75                                  | 19 451 354,85                                            | 20 502 619,32                                                | 765 682 679,91 |
| Powyżej 1 roku do 3 lat        | 30 156 336,02      | 182 014 238,73                                  | 19 391 186,64                                            | 6 531 650,94                                                 | 238 093 412,33 |
| Powyżej 3 lat do 5 lat         | 4 988 402,97       | 234 235 018,86                                  | 60 168,21                                                | 7 710 866,27                                                 | 246 994 456,31 |
| Powyżej 5 lat                  | 0,00               | 274 334 709,16                                  | 0,00                                                     | 6 260 102,11                                                 | 280 594 811,27 |
| 31.12.2025 r.                  | 133 538 317,17     | 705 621 225,80                                  | 23 391 709,66                                            | 36 543 329,46                                                | 899 094 582,09 |

| Wyszczególnienie               | Kredyty i pożyczki | Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe | Inne (zobowiązania z tytułu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej) | Razem          |
|--------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------|
| - wobec pozostałych jednostek: |                    |                                                 |                                                          |                                                              |                |
| Część krótkoterminowa, w tym:  | 74 287 105,77      | 19 550 588,95                                   | 3 753 490,95                                             | 16 874 417,85                                                | 114 465 603,52 |
| Do 1 roku                      | 74 287 105,77      | 19 550 588,95                                   | 3 753 490,95                                             | 16 874 417,85                                                | 114 465 603,52 |
| Część długoterminowa, w tym:   | 50 046 509,90      | 449 561 328,94                                  | 23 359 627,18                                            | 23 117 841,90                                                | 546 085 307,92 |
| Powyżej 1 roku do 3 lat        | 46 214 676,03      | 449 561 328,94                                  | 23 359 627,18                                            | 13 590 866,06                                                | 532 726 498,21 |
| Powyżej 3 lat do 5 lat         | 3 831 833,87       | 0,00                                            | 0,00                                                     | 5 692 883,57                                                 | 9 524 717,44   |
| Powyżej 5 lat                  | 0,00               | 0,00                                            | 0,00                                                     | 3 834 092,27                                                 | 3 834 092,27   |
| 31.12.2024 r.                  | 124 333 615,67     | 469 111 917,89                                  | 27 113 118,13                                            | 39 992 259,75                                                | 660 550 911,44 |

Wzrost łącznej wartości zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek z 124 333 615,67 złotych na dzień 31.12.2024 roku do 133 538 317,17 złotych na dzień 31.12.2025 roku wynika głównie z zaciągnięcia kredytu rewolwingowego w Banku Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej w kwocie 30 mln złotych. Ponadto Jednostka Dominująca Grupy spłaciła raty kapitałowe kredytu wynikającego z umowy korporacyjnej linii kredytowej z VeloBank S.A. w wysokości 11,0 mln złotych, a także spłaciła zgodnie z harmonogramem kolejne raty kredytu deweloperskiego w łącznej kwocie 10,0 mln zł do Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej.

Zobowiązania z tytułu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej utrzymują się w obydwu okresach na zbliżonym poziomie i wynoszą odpowiednio do 36 543 329,46 złotych na 31.12.2025 roku oraz 39 992 259,75 złotych na 31.12.2024 roku.

Wzrost łącznej wysokości zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych z 469 111 917,89 złotych na dzień 31.12.2024 roku do 705 621 225,80 złotych na dzień 31.12.2025 roku wynika głównie z emisji nowych serii obligacji – serii P2024A w wysokości 50,0 mln złotych, obligacji serii P2024B w wysokości 180,0 mln złotych oraz serii P2024C w wysokości 81,403 mln złotych, serii AA w wysokości 70,0 mln złotych, serii P2024D w wysokości 88,597 mln złotych, serii P2024D2 w wysokości 50,0 mln złotych, co skompensowane zostało przez wykup obligacji serii D w wysokości 6,231 mln złotych, wykup obligacji serii W w wysokości 10,0 mln złotych, przedterminowy całościowy wykup obligacji serii V w wysokości 50,184 mln złotych, przedterminowy całościowy wykup obligacji serii X w wysokości 11,2 mln złotych, wykup obligacji serii U w wysokości 5,272 mln złotych, przedterminowy całościowy wykup obligacji serii Y1/Y2 w wysokości 100,0 mln złotych oraz przedterminowy całościowy wykup obligacji serii P2023A w wysokości 100,0 mln złotych.

Spadek łącznej wysokości zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingu finansowego wynika głównie ze spłat dokonanych z tytułu płatności wynikających z umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 oraz z umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku aktywne były następujące serie obligacji, które zostały wyemitowane przez Victoria Dom S.A.:

- seria P2023B w wysokości 50,0 mln złotych z terminem wykupu w kwietniu 2027 roku,
- seria P2023C w wysokości 50,0 mln złotych z terminem wykupu w sierpniu 2027 roku,
- seria Z w wysokości 86,277 mln złotych z terminem wykupu w grudniu 2027 roku,
- seria P2024A w wysokości 50,0 mln złotych z terminem wykupu w styczniu 2028 roku,
- seria P2024B w wysokości 180,0 mln złotych z terminem wykupu 33% obligacji w kwietniu 2028 roku, pozostałe 67% obligacji w październiku 2028 roku,
- seria P2024C w wysokości 81,403 mln złotych z terminem wykupu w marcu 2029 roku,
- seria AA w wysokości 70,0 mln złotych z terminem wykupu 10,0 mln w sierpniu 2028 roku, 10,0 mln w sierpniu 2029 roku, pozostałe 50,0 w sierpniu 2030 roku,
- seria P2024D w wysokości 88,597 mln zł z terminem wykupu w czerwcu 2029 roku,
- seria P2024D2 w wysokości 50,0 mln zł z terminem wykupu w czerwcu 2029 roku.

W dniu 31 stycznia 2025 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała 50.000 sztuk obligacji serii P2024A o wartości nominalnej 50,0 mln złotych. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.

W dniu 7 marca 2025 roku Victoria Dom S.A. zgodnie z harmonogramem wykupiła 6.231 sztuk obligacji serii D o wartości nominalnej 6,231 mln złotych.

W dniu 7 kwietnia 2025 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała 81.403 sztuki obligacji serii P2024B o wartości nominalnej 180,0 mln złotych. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.

W dniu 17 kwietnia 2025 roku Victoria Dom S.A. umorzyła 7.556 sztuk obligacji serii V o wartości nominalnej 7,556 mln złotych.

W dniu 25 kwietnia 2025 roku Victoria Dom S.A. wykupiła i umorzyła 10.000 sztuk obligacji serii W o wartości nominalnej 10,0 mln złotych.

W dniu 11 czerwca 2025 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała 81.403 sztuki obligacji serii P2024C o wartości nominalnej 81,403 mln złotych. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.

W dniu 21 czerwca 2025 roku Victoria Dom S.A. dokonała przedterminowego całościowego wykupu obligacji serii X o wartości nominalnej 11,2 mln złotych.

W dniu 18 lipca 2025 roku Victoria Dom S.A. umorzyła 30,785 sztuk obligacji serii Y1/Y2 o wartości nominalnej 30,785 mln złotych.

Przypadające do wykupu w sierpniu 2025 roku obligacje serii U o wartości 5,272 mln złotych zostały wykupione zgodnie z terminem.

W dniu 26 sierpnia 2025 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała 70,000 sztuk obligacji serii AA o wartości nominalnej 70,0 mln złotych. Obligacje nie zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.

W dniu 17 września 2025 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała 88,597 sztuk obligacji serii P2024D o wartości nominalnej 88,597 mln złotych. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.

W dniu 27 września 2025 roku Victoria Dom S.A. dokonała przedterminowego całościowego wykupu wszystkich nie umorzonych obligacji serii Y1/Y2.

W dniu 30 września 2025 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała 50,000 sztuk obligacji serii P2024D2 o wartości nominalnej 50,0 mln złotych. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.

W dniu 21 grudnia 2025 roku Victoria Dom S.A. dokonała przedterminowego całościowego wykupu wszystkich nie umorzonych obligacji serii P2023A.

W dniu 02 kwietnia 2026 roku Victoria Dom S.A. dokonała przedterminowego całościowego wykupu wszystkich nie umorzonych obligacji serii P2023B.

W dniu 20 kwietnia 2026 roku na wniosek Victoria Dom S.A. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych dokonał asymilacji obligacji serii P2024D i P2024D2.

Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego aktywne są następujące emisje obligacji, które zostały wyemitowane przez Victoria Dom S.A.:

- seria P2023C w wysokości 50,0 mln złotych z terminem wykupu w sierpniu 2027 roku,
- seria Z w wysokości 86,277 mln złotych z terminem wykupu w grudniu 2027 roku,
- seria P2024A w wysokości 50,0 mln złotych z terminem wykupu w styczniu 2028 roku,
- seria P2024B w wysokości 180,0 mln złotych z terminem wykupu 33% obligacji w kwietniu 2028 roku, pozostałe 67% obligacji w październiku 2028 roku,
- seria P2024C w wysokości 81,403 mln złotych z terminem wykupu w marcu 2029 roku,
- seria AA w wysokości 70,0 mln złotych z terminem wykupu 10,0 mln w sierpniu 2028 roku, 10,0 mln w sierpniu 2029 roku, pozostałe 50,0 w sierpniu 2030 roku,
- seria P2024D/P2024D2 w wysokości 138,597 mln zł z terminem wykupu w czerwcu 2029 roku.

Na dzień 31.12.2025 roku Jednostka Dominująca miała następujące zobowiązania z tytułu kredytów:

- kredyt deweloperski 25 000 000,00 złotych,
- korporacyjna linia kredytowa 79 000 000,00 złotych,
- kredyt rewolwingowy 30 000 000,00 złotych.

W dniu 4 marca 2024 roku Jednostka Dominująca Grupy zawarła umowę korporacyjnej linii kredytowej z VeloBank S.A. do wysokości 94 000 000,00 złotych z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie statutowej działalności operacyjnej. Jednostka Dominująca jest uprawniona do uruchamiania kredytu w transzach, przy czym ostatnia transza może być wypłacona najpóźniej 30.06.2024 roku.

Oprocentowanie kredytu jest zmienne i oparte jest na WIBOR 3M powiększony o marżę w wysokości 2,95%.

Termin spłaty kredytu został określony na dzień 30.06.2026, przy czym do dnia 30.12.2024 r. obowiązywała karencja w spłacie kredytu. Harmonogram spłaty kredytu, przy założeniu pełnego wykorzystania przyznanej linii kredytowej, przewiduje spłatę poniższych kwot w terminach wskazanych poniżej:

- 4 mln zł w terminie do dnia 31.12.2024 roku,
- 30 mln zł w terminie do dnia 30.06.2025 roku,
- 30 mln zł w terminie do dnia 31.12.2025 roku,
- 30 mln zł w terminie do dnia 30.06.2026 roku.

W dniu 26 czerwca 2025 roku Jednostka Dominująca zawarła aneks numer 1 do umowy korporacyjnej linii kredytowej z VeloBank S.A.

Zmieniony został harmonogram spłaty kredytu, przewidujący spłatę poniższych kwot w terminach wskazanych poniżej:

- 4 mln zł w terminie do dnia 31.12.2024 roku,
- 11 mln zł w terminie do dnia 30.06.2025 roku,
- 19 mln zł w terminie do dnia 31.01.2026 roku,
- 30 mln zł w terminie do dnia 31.03.2026 roku,
- 30 mln zł w terminie do dnia 30.06.2026 roku.

W dniu 27 stycznia 2026 roku Jednostka Dominująca zawarła aneks numer 2 do umowy korporacyjnej linii kredytowej z VeloBank S.A.

Zmieniony został harmonogram spłaty kredytu, przewidujący spłatę poniższych kwot w terminach wskazanych poniżej:

- 4 mln zł w terminie do dnia 31.12.2024 roku,
- 11 mln zł w terminie do dnia 30.06.2025 roku,
- 49 mln zł w terminie do dnia 31.03.2026 roku,
- 30 mln zł w terminie do dnia 30.06.2026 roku.

W dniu 5 marca 2026 roku Jednostka Dominująca zawarła aneks numer 3 do umowy korporacyjnej linii kredytowej z VeloBank S.A.

Nastąpiło podwyższenie limitu kredytowego do kwoty 165 mln zł, przy czym przed dniem zawarcia aneksu nr 3 kredyt został spłacony w kwocie 15 mln zł. Termin spłaty kredytu ustalony został na dzień 20.06.2028 r. Zmieniony został harmonogram pozostałej do spłaty kwoty kredytu, przewidujący spłatę poniższych kwot w terminach wskazanych poniżej:

- 5 mln zł w terminie do dnia 31.12.2026 roku (nie później niż 12 m-cy od daty podpisania aneksu nr 3),
- 25 mln zł w terminie do dnia 30.06.2027 roku,
- 30 mln zł w terminie do dnia 30.09.2027 roku,
- 30 mln zł w terminie do dnia 31.12.2027 roku,
- 30 mln zł w terminie do dnia 31.03.2028 roku,
- 30 mln zł w terminie do dnia 20.06.2028 roku.

Zabezpieczeniem wierzycelności VeloBank S.A. wynikających z aneksu nr 3 do umowy są:

- 1) hipoteka umowna łączna do kwoty 247 500 000,00 zł ustanowiona na zabezpieczenie kapitału, odsetek oraz innych należności ubocznych wynikających z niniejszej umowy ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem na:
  - a) prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działki o nr ew. 370 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00042664/6,
  - b) prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działki o nr ew. 375 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00055605/9 przysługującego,
  - c) nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działek o nr ew. 371, 372 i 373 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00010942/6,
  - d) nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działek o nr ew. 376 i 382 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00043363/3,
  - e) nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działki o nr ew. 381 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00068914/2,
  - f) nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działki o nr ew. 384 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00008306/9,
  - g) nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działek o nr ew. 385, 387, 388, 389, 391, 393, 397 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00002911/1,
  - h) nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działek o nr ew. 396/1, 400/1, 400/3, 401/1, 401/3, 403/1, 405/4 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00134421/3,
  - i) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 21/17 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00060984/9, a dla której dnia 02.10.2025 r. został złożony wniosek REP.C. / NOTA / 878683 / 25 o odłączenie tej działki i założenie dla tej działki nowej KW,
  - j) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 21/18 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA5M/00249640/7,
  - k) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działek o nr ew. 21/19, 21/20, 21/21 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00063043/2,
  - l) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 23/20 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00063046/3,
  - m) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 23/21, 23/22, 23/23 z obrębu 141804\_5\_0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00063041/8,
  - n) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działek o nr ew. 25/64, 25/65 (powstałych z podziału działki o nr ew. 25/47) z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00063040/1,
  - o) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działek o nr ew. 25/66, 25/67 (powstałych z podziału działki o nr ew. 25/49) z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00063045/6,
  - p) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 25/52 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00063039/1,
  - q) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 25/54 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00063044/9,
  - r) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 25/60 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00060989/4,
  - s) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 27/43, 27/52, 25/61 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00060986/3,
  - t) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 27/45, 27/54, 25/62 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00058490/2,
  - u) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 25/63 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00058491/9,
- 2) pełnomocnictwa do wszystkich rachunków Victoria Dom S.A. prowadzonych w banku,
- 3) weksel własny in blanco wystawiony przez Victoria Dom S.A. wraz z deklaracją wekslową,
- 4) oświadczenie Victoria Dom S.A. o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego,
- 5) oświadczenie wszystkich dłużników VeloBank S.A. z tytułu zabezpieczenia kredytu (tj. właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości stanowiących zabezpieczenie kredytu) o poddaniu się na rzecz banku egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, o treści i formie zaakceptowanej przez bank.

W dniu 27 marca 2024 roku Jednostka Dominująca zawarła aneks numer 12 do umowy limitu kredytu wielocelowego z PKO BP. Aneks zmienia dostępną kwotę limitu, wprowadza 3 różne możliwości wykorzystania przyznanego limitu oraz wydłuża okres spłaty.

Na mocy tej umowy PKO BP zobowiązał się do udzielenia kredytu w wysokości:

- 1) 80 000 000,00 złotych do dnia 31 marca 2026 roku,
- 2) 60 000 000,00 złotych w okresie od dnia 01 kwietnia 2026 roku do dnia 30 kwietnia 2026 roku,
- 3) 30 000 000,00 złotych w okresie od dnia 01 maja 2026 roku do dnia 31 lipca 2026 roku.

W ramach limitu udostępnione są:

- 1) kredyt w rachunku bieżącym,
- 2) kredyt obrotowy odnawialny,
- 3) gwarancje bankowe.

Kredyt jest oprocentowany w oparciu o zmienną stopę procentową wynoszącą WIBOR 1M + 2,60 p.p.

Zabezpieczenie umowy stanowią:

- 1) hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 120 000 000,00 złotych na przysługującym Kredytobiorcy:
  - a) prawie własności nieruchomości położonych w Krakowie,
  - b) prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionych na nim budynków, stanowiących odrębne nieruchomości, położonych w Warszawie, ul. Żupnicza
- 2) przelew wierzytelności pieniężnych z umów ubezpieczenia budowy inwestycji od ryzyk budowlano-montażowych,
- 3) przelew wierzytelności pieniężnych i praw z umowy zawartej z generalnym wykonawcą inwestycji oraz gwarancji należytego wykonania umowy zawartej z generalnym wykonawcą inwestycji, o ile gwarancja zostanie udzielona,
- 4) zastaw rejestrowy wpisany do rejestru zastawów prowadzonego przez sąd rejestrowy i zastaw finansowy z najwyższym pierwszeństwem do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 300 000 000,00 złotych na rachunkach bankowych,
- 5) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego do kwoty 160 000 000,00 złotych.

W dniu 16 września 2024 roku Jednostka Dominująca zawarła aneks numer 13 do umowy limitu kredytu wielocelowego z PKO BP. Zgodnie z Aneksem zabezpieczeniem wierzytelności PKO BP S.A. jest Hipoteka do kwoty 120 000 000,00 PLN ustanowiona na Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4, Nieruchomości 5. Wobec powyższego Hipoteka jest hipoteką umowną łączną obciążającą wyłącznie Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4, Nieruchomości 5 i tym samym PKO BP S.A. zwalnia zabezpieczenie w postaci Hipoteki obciążającej Nieruchomość 1 i wyraża zgodę na jej wykreślenie.

W dniach 31 marca 2025 roku, 30 czerwca 2025 roku, 30 września 2025 roku, 31 grudnia 2025 roku oraz 31 marca 2026 roku spółka Victoria Dom S.A. spłaciła raty kredytu deweloperskiego w kwocie 2,5 mln zł w każdej z tych dat, do Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej.

W dniu 26 czerwca 2025 roku Victoria Dom S.A. zawarła umowę kredytu obrotowego odnawialnego z PKO BP S.A. w wysokości 10 000 000,00 złotych z przeznaczeniem na finansowanie zapłaty faktur związanych z bieżącą działalnością. Jednostka Dominująca jest uprawniona do wykorzystania kredytu do dnia 31.07.2026 roku.

Kredyt jest oprocentowany w oparciu o zmienną stopę procentową wynoszącą WIBOR 1M + 2,60 p.p.

Zabezpieczenie umowy stanowią:

- 1) hipoteka umowna łączna do kwoty 15 000 000,00 zł na nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, ul. Marywilska,
- 2) przelew wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia związanych z prowadzoną budową na Nieruchomości, obejmującej wszelkie ryzyka budowlane, a po zakończeniu budowy - przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości,
- 3) przelew wierzytelności pieniężnych i praw z umowy o realizację Inwestycji, zawartej z generalnym wykonawcą oraz gwarancji należytego wykonania umowy zawartej z generalnym wykonawcą, o ile gwarancja zostanie udzielona,
- 4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC.

W dniu 25 marca 2026 roku Jednostka Dominująca zawarła z PKO BP dwa aneksy:

1. aneks numer 2 do umowy kredytu obrotowego odnawialnego zmieniając okres obowiązywania i kończąc go z dniem 25 marca 2026 roku,
2. aneks numer 17 do umowy limitu kredytu wielocelowego, w oparciu o który nastąpiło przedłużenie okresu kredytowania, podwyższenie kwoty limitu o 10 000 000,00 złotych oraz zmiany w zakresie hipoteki. W związku z powyższymi zmianami, nadane zostało nowe jednolite brzmienie umowy limitu kredytu wielocelowego.

Po zmianach wynikających z aneksu numer 17 zapisy umowy stanowią jak poniżej.

PKO BP udziela limitu kredytowego wielocelowego w kwocie:

- 1) 90 000 000,00 złotych do dnia 31 marca 2029 roku,
- 2) 70 000 000,00 złotych w okresie od dnia 01 kwietnia 2029 roku do dnia 30 kwietnia 2029 roku,
- 3) 40 000 000,00 złotych w okresie od dnia 01 maja 2029 roku do dnia 31 lipca 2029 roku.

W ramach limitu udostępnione są:

- 1) kredyt w rachunku bieżącym do wysokości 100% limitu,
- 2) kredyt obrotowy odnawialny do wysokości 100% limitu,
- 3) gwarancje bankowe do wysokości 33,33% limitu.

Kredyt jest oprocentowany w oparciu o zmienną stopę procentową wynoszącą WIBOR 1M + 2,50 p.p.

Zabezpieczenie umowy stanowią:

- 1) hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 135 000 000,00 złotych na przysługującym Kredytobiorcy:
  - a) prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionego na nim budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Warszawie przy ul. Żupnicza 17A,
  - b) prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionego na nim budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Warszawie przy ul. Chodakowskiej 38,
  - c) prawie własności nieruchomości, położonej w Warszawie przy ul. Marywilskiej, wraz z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po hipotece umownej do kwoty 15 000 000,00 złotych ustanowionej na rzecz PKO BP S.A. w granicach opróżnionego miejsca hipotecznego, z chwilą, gdy stanie się ono wolne,
- 2) przelew wierzytelności pieniężnych z umów ubezpieczenia budowy inwestycji od ryzyk budowlano-montażowych,
- 3) przelew wierzytelności pieniężnych i praw z umowy zawartej z generalnym wykonawcą inwestycji oraz gwarancji należytego wykonania umowy zawartej z generalnym wykonawcą inwestycji, o ile gwarancja zostanie udzielona,
- 4) zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach Kredytobiorcy z wyłączeniem otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych i zastaw rejestrowy, o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, na wierzytelnościach z umowy o prowadzenie wyżej wymienionych rachunków z wyłączeniem otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 300 000 000,00 złotych,
- 5) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego do kwoty 153 000 000,00 złotych.

W dniach 31 marca 2025 roku, 30 czerwca 2025 roku, 30 września 2025 roku, 31 grudnia 2025 roku oraz 31 marca 2026 roku spółka Victoria Dom S.A. spłaciła raty kredytu deweloperskiego w kwocie 2,5 mln zł w każdej z tych dat, do Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej.

W dniu 13 sierpnia 2025 roku Victoria Dom S.A. zawarła umowę o kredyt rewolwingowy z Bankiem Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej do wysokości 30 000 000,00 złotych z przeznaczeniem na finansowanie statutowej działalności operacyjnej. Jednostka Dominująca jest uprawniona do wykorzystywania kredytu w kwotach limitu w określonych w umowie terminach, maksymalnie do dnia 31.07.2027 roku, z zastrzeżeniem, że istnieje możliwość odnowienia kredytu na następny 2-letni okres.

Oprocentowanie kredytu jest zmienne i oparte jest na WIBOR 1M powiększony o marżę w wysokości 2,5 p.p., jednak nie niższe niż 6% w stosunku rocznym.

Zabezpieczenie umowy stanowią:

- 1) hipoteka umowna z najwyższym pierwszeństwem:
  - a) do sumy 25 500 000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej,
  - b) do sumy 19 500 000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Białej Rawskiej,
- 2) po 2 sztuki weksli własnych in blanco dla każdego z banków działających w ramach konsorcjum,
- 3) oświadczenia o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC w formie aktu notarialnego wystawionego:
  - a) do kwoty 34 000 000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej,
  - b) do kwoty 26 000 000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Białej Rawskiej,
- 4) oświadczenia o poddaniu się egzekucji złożone przez spółkę Staszica Development Sp. z o.o., wyłączenie z nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr WA5M/00492587/5, w formie aktu notarialnego wystawionego:
  - a) do kwoty 25 500 000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej,
  - b) do kwoty 19 500 000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Białej Rawskiej,
- 5) pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bieżących Kredytobiorcy.

W dniu 4 marca 2026 roku Victoria Dom S.A. zawarła umowę o kredyt w rachunku bieżącym z UniCredit SA/NV. Kredyt udzielany jest do niższej z następujących kwot:

- kwoty w wysokości 73 500 000,00 złotych;
  - kwoty stanowiącej 70% wartości Nieruchomości określonej przez Bank na podstawie analizy ostatniej dostępnej Wyceny Nieruchomości; lub
  - kwoty określonej przez Bank w pisemnym zawiadomieniu skierowanym do Victoria Dom S.A., zapewniającej spełnienie warunku utrzymania wskaźnika przychodów na określonym w umowie poziomie.
- Termin spłaty kredytu przypada na dzień 04.03.2028 roku.

Oprocentowanie kredytu jest zmienne i oparte jest na WIBOR 1M powiększony o marżę w wysokości 2,5 p.p. w skali roku.

Zabezpieczenie umowy stanowią:

- 1) hipoteka umowna do kwoty 110 250 000,00 PLN o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowiona na rzecz Banku na nieruchomości należącej do Victoria Dom S.A., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA1P/00129507/1 obejmującej działki gruntu nr 294/5, 283/2, 283/6, 283/7, 283/8, 283/9, 283/10, 294/8, 294/9, 294/10 oraz 294/11 o powierzchni 4,5152 ha;
- 2) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty w wysokości 110 250 000,00 PLN na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 KPC;
- 3) pełnomocnictwo do dysponowania wszelkimi rachunkami bankowymi Victoria Dom S.A. prowadzonymi przez Bank.

Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego salda zadłużenia z tytułu kredytów wynoszą:

- kredyt deweloperski 22 500 000,00 złotych,
- korporacyjna linia kredytowa 150 000 000,00 złotych,
- kredyt rewolwingowy 28 000 000,00 złotych,
- limit kredytu wielocelowego 2 566 580,66 złotych.

Nota nr 33: Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek

| Wyszczególnienie                                                                                           | 31.12.2025 r.         | 31.12.2024 r.         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Kredyty i pożyczki</b>                                                                                  | <b>98 393 578,18</b>  | <b>74 287 105,77</b>  |
| - kredyty bankowe                                                                                          | 98 393 578,18         | 74 287 105,77         |
| <b>Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych</b>                                                     | <b>15 037 259,05</b>  | <b>19 550 588,95</b>  |
| - z tytułu emisji obligacji                                                                                | 15 037 259,05         | 19 550 588,95         |
| <b>Inne zobowiązania finansowe</b>                                                                         | <b>3 940 354,81</b>   | <b>3 753 490,95</b>   |
| - zobowiązania z tytułu leasingu                                                                           | 3 940 354,81          | 3 753 490,95          |
| <b>Z tytułu dostaw i usług:</b>                                                                            | <b>97 795 155,72</b>  | <b>54 224 226,26</b>  |
| - do 12 miesięcy                                                                                           | 97 795 155,72         | 54 224 226,26         |
| - powyżej 12 miesięcy                                                                                      | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>Z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych</b> | <b>48 589 132,25</b>  | <b>7 629 566,35</b>   |
| - podatek dochodowy osób fizycznych PIT                                                                    | 207 072,00            | 170 660,00            |
| - podatek dochodowy osób prawnych CIT                                                                      | 41 876 208,98         | 6 947 651,26          |
| - ubezpieczenia społeczne i składki zdrowotne                                                              | 372 063,43            | 350 547,39            |
| - podatek VAT                                                                                              | 6 121 774,84          | 119 281,94            |
| - PFRON                                                                                                    | 7 398,00              | 5 574,00              |
| - pozostałe                                                                                                | 4 615,00              | 35 851,76             |
| <b>Z tytułu wynagrodzeń</b>                                                                                | <b>421 869,65</b>     | <b>275 009,98</b>     |
| - z tytułu umowy o pracę                                                                                   | 339 695,60            | 239 713,06            |
| - z tytułu umowy zlecenie                                                                                  | 63 571,71             | 25 512,18             |
| - z tytułu pełnionej funkcji                                                                               | 18 602,34             | 9 784,74              |
| <b>Inne</b>                                                                                                | <b>38 681 743,62</b>  | <b>52 059 402,63</b>  |
| - zobowiązania wobec klientów z tytułu wpłat na rachunek powierniczy                                       | 21 240 414,94         | 34 587 617,32         |
| - zatrzymane od wykonawców kaucje gwarancyjne                                                              | 16 040 710,14         | 16 874 417,85         |
| - pozostałe                                                                                                | 1 400 618,54          | 597 367,46            |
| <b>Razem</b>                                                                                               | <b>302 859 093,28</b> | <b>211 779 390,89</b> |

Pozycja „Inne zobowiązania finansowe” obejmuje krótkoterminową część zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingowych.

Na dzień 31.12.2025 roku w pozycji tej wykazano krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 2 725 466,46 złotych, krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHHW w wysokości 578 966,24 złotych oraz krótkoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 635 922,11 złotych.

Na dzień 31.12.2024 roku w pozycji tej wykazano krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 2 648 935,01 złotych, krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHHW w wysokości 557 570,04 złotych oraz krótkoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 546 985,90 złotych.

Pozycja „Inne” obejmuje przede wszystkim zobowiązania wobec klientów z tytułu dokonanych przez nich wpłat na rachunek powierniczy oraz krótkoterminową część zobowiązań z tytułu zatrzymanych kaucji gwarancyjnych od wykonawców.

| Wyszczególnienie                                                                                    | 31.12.2025 r.         | Zobowiązania bieżące  | Zobowiązania przeterminowane |                  |                 |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------|------------------|-----------------|-------------------|
|                                                                                                     |                       |                       | do 90 dni                    | 90-180 dni       | 180-360 dni     | powyżej 360 dni   |
| Kredyty i pożyczki                                                                                  | 98 393 578,18         | 98 393 578,18         | 0,00                         | 0,00             | 0,00            | 0,00              |
| Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                                     | 15 037 259,05         | 15 037 259,05         | 0,00                         | 0,00             | 0,00            | 0,00              |
| Inne zobowiązania finansowe                                                                         | 3 940 354,81          | 3 940 354,81          | 0,00                         | 0,00             | 0,00            | 0,00              |
| Z tytułu dostaw i usług:                                                                            | 97 795 155,72         | 73 295 246,78         | 23 753 956,59                | 42 330,00        | 3 622,35        | 700 000,00        |
| Z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 48 589 132,25         | 48 589 132,25         | 0,00                         | 0,00             | 0,00            | 0,00              |
| Z tytułu wynagrodzeń                                                                                | 421 869,65            | 421 869,65            | 0,00                         | 0,00             | 0,00            | 0,00              |
| Inne                                                                                                | 38 681 743,62         | 38 681 743,62         | 0,00                         | 0,00             | 0,00            | 0,00              |
| <b>Razem</b>                                                                                        | <b>302 859 093,28</b> | <b>278 359 184,34</b> | <b>23 753 956,59</b>         | <b>42 330,00</b> | <b>3 622,35</b> | <b>700 000,00</b> |

| Wyszczególnienie                                                                                    | 31.12.2024 r.         | Zobowiązania bieżące  | Zobowiązania przeterminowane |                  |             |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------|------------------|-------------|-------------------|
|                                                                                                     |                       |                       | do 90 dni                    | 91-180 dni       | 181-360 dni | powyżej 360 dni   |
| Kredyty i pożyczki                                                                                  | 74 287 105,77         | 74 287 105,77         | 0,00                         | 0,00             | 0,00        | 0,00              |
| Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                                     | 19 550 588,95         | 19 550 588,95         | 0,00                         | 0,00             | 0,00        | 0,00              |
| Inne zobowiązania finansowe                                                                         | 3 753 490,95          | 3 753 490,95          | 0,00                         | 0,00             | 0,00        | 0,00              |
| Z tytułu dostaw i usług:                                                                            | 54 224 226,26         | 53 286 673,91         | 166 415,09                   | 59 705,17        | 0,00        | 711 432,09        |
| Z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 7 629 566,35          | 7 629 566,35          | 0,00                         | 0,00             | 0,00        | 0,00              |
| Z tytułu wynagrodzeń                                                                                | 275 009,98            | 275 009,98            | 0,00                         | 0,00             | 0,00        | 0,00              |
| Inne                                                                                                | 52 059 402,63         | 52 059 402,63         | 0,00                         | 0,00             | 0,00        | 0,00              |
| <b>Razem</b>                                                                                        | <b>211 779 390,89</b> | <b>210 841 838,54</b> | <b>166 415,09</b>            | <b>59 705,17</b> | <b>0,00</b> | <b>711 432,09</b> |

Zobowiązania przeterminowane na dzień 31.12.2025 roku wynosiły 24 499 908,94 złotych i dotyczyły głównie faktur wystawionych przez generalnych wykonawców w wysokości około 17 mln złotych oraz pozycji spornych w wysokości 700 tysięcy złotych.

Zobowiązania przeterminowane na dzień 31.12.2024 roku wynosiły 937 552,35 złotych i dotyczyły głównie pozycji spornych w wysokości około 700 tysięcy złotych.

Do dnia zatwierdzenia do publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego zobowiązania, co do których nie toczy się postępowanie sporne, zostały w całości uregulowane.

Wartość zobowiązań przeterminowanych w roku 2025 wzrosła w porównaniu ze stanem na 31.12.2024 roku. Z uwagi na wydłużony proces weryfikacji i akceptacji tego typu zobowiązań, nie wszystkie zobowiązania mogą być uregulowane w terminie wymagalności, przy czym ich przeterminowanie nie przekracza zwykle 30 dni. Proces weryfikacji i akceptacji faktur wystawianych przez generalnych wykonawców jest wydłużony z uwagi na skomplikowany charakter tych rozliczeń oraz konieczność sprawdzania rzetelności generalnych wykonawców w zakresie płatności do podwykonawców, ponieważ zgodnie z zapisami kodeksu cywilnego na inwestorze ciąży solidarna odpowiedzialność za zapłatę należnego wynagrodzenia podwykonawcy.

Nota nr 34: Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

| Płatne w okresie:                              | Wartość nominalna minimalnych opłat |                      | Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych |                      |
|------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------|----------------------|
|                                                | 31.12.2025 r.                       | 31.12.2024 r.        | 31.12.2025 r.                                  | 31.12.2024 r.        |
| do 1 roku                                      | 4 868 343,23                        | 4 847 439,92         | 3 940 354,81                                   | 3 753 490,95         |
| od 1 roku do 3 lat                             | 19 672 500,21                       | 24 534 145,08        | 19 391 186,64                                  | 23 359 627,18        |
| od 3 lat do 5 lat                              | 62 478,16                           | 0,00                 | 60 168,21                                      | 0,00                 |
| powyżej 5 lat                                  | 0,00                                | 0,00                 | 0,00                                           | 0,00                 |
| <b>Razem</b>                                   | <b>24 603 321,60</b>                | <b>29 381 585,00</b> | <b>23 391 709,66</b>                           | <b>27 113 118,13</b> |
| Przyszły koszt odsetkowy (wartość ujemna)      | (1 211 611,94)                      | (2 268 466,87)       | X                                              | X                    |
| <b>Razem wartość bieżąca minimalnych opłat</b> | <b>23 391 709,66</b>                | <b>27 113 118,13</b> | <b>23 391 709,66</b>                           | <b>27 113 118,13</b> |
| zobowiązania krótkoterminowe                   |                                     |                      | 3 940 354,81                                   | 3 753 490,95         |
| zobowiązania długoterminowe                    |                                     |                      | 19 451 354,85                                  | 23 359 627,18        |

W roku zakończonym dnia 31.12.2025, jak również w roku poprzedzającym nie wystąpiły istotne opłaty warunkowe z tytułu zawartych umów leasingowych.

Nota nr 35: Rozliczenia międzyokresowe przychodów

| Wyszczególnienie                                                               |  | 31.12.2025 r.  | 31.12.2024 r.  |
|--------------------------------------------------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Inne rozliczenia międzyokresowe                                                |  |                |                |
| 1. Długoterminowe                                                              |  | 0,00           | 0,00           |
| 2. Krótkoterminowe                                                             |  | 125 843 404,32 | 190 511 193,53 |
| a) Otrzymane wpłaty na poczet zawartych umów deweloperskich lub przedwstępnych |  | 122 062 615,87 | 180 901 706,05 |
| b) Pozostałe                                                                   |  | 3 760 788,45   | 9 609 487,48   |
| RAZEM                                                                          |  | 125 843 404,32 | 190 511 193,53 |
| OGÓŁEM                                                                         |  | 125 843 404,32 | 190 511 193,53 |

Nota nr 36: Wykaz aktywów i pasywów, które wykazywane są w więcej niż jednej pozycji bilansu wraz z powiązaniami między tymi pozycjami

| Bilans na 31.12.2025 r.                                      |                       |               |                      |                |                |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|----------------------|----------------|----------------|
| Wyszczególnienie                                             | część krótkoterminowa |               | część długoterminowa |                | Razem          |
|                                                              | pozycja sprawozdania  | kwota         | pozycja sprawozdania | kwota          |                |
| Inne papiery wartościowe                                     | Aktywa B.III.1c       | 271 988,15    | Aktywa A.V.3d        | 30 220 905,00  | 30 492 893,15  |
| Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | Pasywa D.III.3b       | 15 037 259,05 | Pasywa D.II.3b       | 690 583 966,75 | 705 621 225,80 |
| Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek                    | Pasywa D.III.3a       | 98 393 578,18 | Pasywa D.II.3a       | 35 144 738,99  | 133 538 317,17 |
| Inne zobowiązania finansowe                                  | Pasywa D.III.3c       | 3 940 354,81  | Pasywa D.II.3c       | 19 451 354,85  | 23 391 709,66  |
| Inne zobowiązania (kaucje gwarancyjne)                       | Pasywa D.III.3i       | 16 040 710,14 | Pasywa D.II.3e       | 20 502 619,32  | 36 543 329,46  |

| Bilans na 31.12.2024 r.                                      |                       |               |                      |                |                |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|----------------------|----------------|----------------|
| Wyszczególnienie                                             | część krótkoterminowa |               | część długoterminowa |                | Razem          |
|                                                              | pozycja sprawozdania  | kwota         | pozycja sprawozdania | kwota          |                |
| Inne papiery wartościowe                                     | Aktywa B.III.1c       | 8 820 967,55  | Aktywa A.V.3d        | 22 005 950,00  | 30 826 917,55  |
| Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | Pasywa D.III.3b       | 19 550 588,95 | Pasywa D.II.3b       | 449 561 328,94 | 469 111 917,89 |
| Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek                    | Pasywa D.III.3a       | 74 287 105,77 | Pasywa D.II.3a       | 50 046 509,90  | 124 333 615,67 |
| Inne zobowiązania finansowe                                  | Pasywa D.III.3c       | 3 753 490,95  | Pasywa D.II.3c       | 23 359 627,18  | 27 113 118,13  |
| Inne zobowiązania (kaucje gwarancyjne)                       | Pasywa D.III.3i       | 16 874 417,85 | Pasywa D.II.3e       | 23 117 841,90  | 39 992 259,75  |

W pozycji „Inne zobowiązania finansowe” zaprezentowano zobowiązania z tytułu zawartych umów leasingowych, odpowiednio w rozbiu na część długo- i krótkoterminową.  
W pozycji „Inne papiery wartościowe” zaprezentowano będące w posiadaniu Victoria Dom S.A. obligacje Victoria House SA, odpowiednio w rozbiu na część długo- i krótkoterminową.

Nota nr 37: Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostek powiązanych (ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń)

| Wyszczególnienie                                              | stan na dzień 31.12.2025 r. |                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | Kwota zobowiązania          | Kwota zabezpieczenia                                                                    | Charakter i forma zabezpieczeń                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Zobowiązania z kredytu deweloperskiego                        | 25 000 000,00               | Hipoteka:<br>80 000 000,00<br>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji:<br>80 000 000,00   | Umowa kredytu deweloperskiego nr 000/23/136 zabezpieczenie zg. z § 9<br>1) hipoteka umowna łączna do wysokości 80.000.000,00 złotych na nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Bilne Laszczyńskiego<br>2) 14 weksli własnych in blanco (2 sztuki dla każdego z banków działających w ramach konsorcjum)<br>3) oświadczenia o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC<br>4) pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bieżących Kredytobiorcy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Zobowiązania z limitu kredytowego wielocelowego               | 0,00                        | Hipoteka:<br>120 000 000,00<br>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji:<br>160 000 000,00 | Umowa nr 43 1020 1332 0000 1402 1240 8532 limitu kredytowego wielocelowego zabezpieczenie zg.z § 10<br>1) hipoteka umowna łączna do kwoty 120 000 000,00 złotych na nieruchomościach<br>- aktualnie na prawie własności nieruchomości położonych w Krakowie (projekt Viva Piast 3), prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionych na nim budynków w Warszawie (projekty Metro Art, ul. Żupnicka działki 3/3 i 3/4), prawie własności nieruchomości położonych w Warszawie<br>2) zastaw na rachunkach bankowych<br>3) przelew wierzycielności pieniężnych z umów o Generalne Wykonawstwo, umowy ubezpieczenia nieruchomości oraz gwarancji należytego wykonania umowy na generalne wykonawstwo<br>4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Zobowiązania z tytułu korporacyjnej linii kredytowej          | 79 000 000,00               | Hipoteka:<br>141 000 000,00<br>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji:<br>141 000 000,00 | Umowa korporacyjnej linii kredytowej nr KRI/2412468 zabezpieczenie zg.z § 8<br>1) hipoteka umowna łączna do kwoty 141 000.000,00 zł. na działkach 370, 371, 372, 373, 375, 376, 381, 382, 384, 385, 387, 388, 389, 391, 393, 396, 397, 400, 401 i 403 w Gdyni, ul. Morska<br>2) pełnomocnictwo do rachunków bankowych Kredytobiorcy<br>3) weksel własny in blanco<br>4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC Kredytobiorcy i wszystkich dłużników z tytułu zabezpieczenia kredytu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Zobowiązania z tytułu kredytu obrotowego odnawialnego         | 0,00                        | Hipoteka:<br>15 000 000,00<br>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji:<br>15 000 000,00   | Umowa kredytu obrotowego odnawialnego nr 56 1020 1068 0000 1602 0524 1718 zabezpieczenie zg. z § 6<br>1) hipoteka umowna łączna do kwoty 15 000 000,00 zł na nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, ul. Marywilska,<br>2) przelew wierzycielności pieniężnych z umowy ubezpieczenia związanych z prowadzoną budową na Nieruchomości, obejmującej wszelkie ryzyka budowlane, a po zakończeniu budowy - przelew wierzycielności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości,<br>3) przelew wierzycielności pieniężnych i praw z umowy o realizację inwestycji, zawartej z generalnym wykonawcą oraz gwarancji należytego wykonania umowy zawartej z generalnym wykonawcą, o ile gwarancja zostanie udzielona<br>4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Zobowiązania z tytułu kredytu rewolwingowego                  | 30 000 000,00               | Hipoteka:<br>45 000 000,00<br>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji:<br>60 000 000,00   | Umowa kredytu rewolwingowego nr 000/25/57 zabezpieczenie zg. z § 9<br>1) hipoteka umowna z najwyższym pierwszeństwem:<br>a) do sumy 25 500 000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej,<br>b) do sumy 19 500 000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Białej Rawskiej,<br>2) po 2 sztuki weksli własnych in blanco dla każdego z banków działających w ramach konsorcjum,<br>3) oświadczenia o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC w formie aktu notarialnego wystawionego:<br>a) do kwoty 34 000 000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej,<br>b) do kwoty 26 000 000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Białej Rawskiej,<br>4) oświadczenia o poddaniu się egzekucji złożone przez spółkę Staszica Development Sp. z o.o., wyłączenie z nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr WA5M/00492587/5, w formie aktu notarialnego wystawionego:<br>a) do kwoty 25 500 000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej,<br>b) do kwoty 19 500 000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Białej Rawskiej,<br>5) pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bieżących Kredytobiorcy |
| Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych, seria AA | 70 000 000,00               | Hipoteka:<br>105 000 000,00<br>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji:<br>105 000 000,00 | Na zabezpieczenie wyemitowanych przez spółkę pod firmą Victoria Dom S.A. obligacji serii AA ustanowiono hipotekę umowną łączną do wysokości 105.000.000,00 złotych na nieruchomościach, których użytkownikiem wieczystym jest Victoria 2024 Sp. z o.o., położonych w Warszawie na działkach nr 132/11, 134, 155/2, 158/5. Poddanie się Victoria Dom S.A. oraz spółki zależnej Victoria 2024 Sp. z o.o. egzekucji w trybie Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                                | 23 391 709,66               | 23 391 709,66                                                                           | Weksel własny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| RAZEM                                                         | 227 391 709,66              | 584 391 709,66*                                                                         | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

\* Suma kwot zabezpieczeń z tytułu hipotek dla zobowiązań kredytowych oraz weksla własnego dla zobowiązań leasingowych

Łączna wartość hipotek stanowiących zabezpieczenie kredytów na dzień 31.12.2025 roku wynosiła 506 000 000,00 złotych. Łączna kwota oświadczeń o poddaniu się egzekucji dla zabezpieczenia spłaty kredytów wynosiła na dzień 31.12.2025 roku 561 000 000,00 złotych. Głównym zabezpieczeniem spłaty leasingu na dzień 31.12.2025 roku był weksel własny o wartości 23 391 709,66 złotych. Kwoty zabezpieczeń ustanowionych na majątku Grupy są w całości zobowiązaniami warunkowymi, a łączna kwota ustanowionych zabezpieczeń jest równa wartości zobowiązań warunkowych Grupy na dzień 31.12.2025 roku.

| Wyszczególnienie                                                 | stan na dzień 31.12.2024 r. |                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                  | Kwota zobowiązania          | Kwota zabezpieczenia                                                                    | Charakter i forma zabezpieczeń                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Zobowiązania z kredytu deweloperskiego                           | 35 000 000,00               | Hipoteka:<br>80 000 000,00<br>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji:<br>80 000 000,00   | Umowa kredytu deweloperskiego nr 000/23/136 zabezpieczenie zg. z § 9<br>1) hipoteka umowna łączna do wysokości 80.000.000,00 złotych na nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Blizne Łaszczyńskiego<br>2) 14 weksli własnych in blanco (2 sztuki dla każdego z banków działających w ramach konsorcjum)<br>3) oświadczenia o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC<br>4) pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bieżących Kredytobiorcy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Zobowiązania z limitu kredytowego wielocelowego                  | 0,00                        | Hipoteka:<br>120 000 000,00<br>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji:<br>160 000 000,00 | Umowa nr 43 1020 1332 0000 1402 1240 8532 limitu kredytowego wielocelowego zabezpieczenie zg.z § 10<br>1) hipoteka umowna łączna do kwoty 120 000 000,00 złotych na nieruchomościach<br>- aktualnie na prawie własności nieruchomości położonych w Krakowie (projekt Viva Plast 3), prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posiadonych na nim budynków w Warszawie (projekty Metro Art, ul. Żupnicza działki 3/3 i 3/4), prawie własności nieruchomości położonych w Warszawie<br>2) zastaw na rachunkach bankowych<br>3) przelew wierzytelności pieniężnych z umów o Generalne Wykonawstwo, umowy ubezpieczenia nieruchomości oraz gwarancji należytego wykonania umowy na generalne wykonawstwo<br>4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC |
| Zobowiązania z tytułu korporacyjnej linii kredytowej             | 90 000 000,00               | Hipoteka:<br>141 000 000,00<br>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji:<br>141 000 000,00 | Umowa korporacyjnej linii kredytowej nr KRI/2412468 zabezpieczenie zg.z § 8<br>1) hipoteka umowna łączna do kwoty 141 000.000,00 zł. na działkach 370, 371, 372, 373, 375, 376, 381, 382, 384, 385, 387, 388, 389, 391, 393, 396, 397, 400, 401 i 403 w Gdyni, ul. Morska<br>2) pełnomocnictwo do rachunków bankowych Kredytobiorcy<br>3) weksel własny in blanco<br>4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC Kredytobiorcy i wszystkich dłużników z tytułu zabezpieczenia kredytu                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych, seria D i W | 16 231 000,00               | 24 346 500,00                                                                           | Poddanie się Emitenta egzekucji w trybie Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                                   | 27 113 118,13               | 27 113 118,13                                                                           | Weksel własny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>RAZEM</b>                                                     | <b>168 344 118,13</b>       | <b>432 459 618,13*</b>                                                                  | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

\* Suma kwot zabezpieczeń z tytułu hipotek dla zobowiązań kredytowych, oświadczenia o poddaniu się egzekucji dla zobowiązań z tytułu emisji obligacji oraz weksła własnego dla zobowiązań leasingowych

Łączna wartość hipotek stanowiących zabezpieczenie kredytów na dzień 31.12.2024 roku wynosiła 341 000 000,00 złotych. Łączna kwota oświadczeń o poddaniu się egzekucji dla zabezpieczenia spłaty kredytów oraz wykupu obligacji wynosiła na dzień 31.12.2024 roku 405 346 500,00 złotych. Głównym zabezpieczeniem spłaty leasingu na dzień 31.12.2024 roku był weksel własny o wartości 27 113 118,13 złotych. Kwoty zabezpieczeń ustanowionych na majątku Grupy są w całości zobowiązaniami warunkowymi, a łączna kwota ustanowionych zabezpieczeń jest równa wartości zobowiązań warunkowych Grupy na dzień 31.12.2024 roku.

**Nota nr 38: Zobowiązania warunkowe, w tym również z tytułu udzielonych przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancji i poręczeń**

Zobowiązania warunkowe Grupy wynikają z zawartych umów kredytów, leasingu oraz warunków emisji obligacji. Zobowiązania warunkowe obejmują przede wszystkim ustanowione zastawy i hipoteki, jak również udzielone gwarancje i poręczenia, w tym poręczenie wekslowe.

| Zobowiązania warunkowe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | stan na dzień 31.12.2025 r.                                                                 | stan na dzień 31.12.2024 r.                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zabezpieczenie umowy kredytu wielocelowego w banku PKO BP<br>1) hipoteka umowna łączna<br>2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych<br>3) przelew wierzytelności pieniężnych z umów o Generalne Wykonawstwo, umowy ubezpieczenia nieruchomości oraz gwarancji należytego wykonania umowy na generalne wykonawstwo<br>4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Hipoteka:<br>120 000 000,00<br><br>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji:<br>160 000 000,00 | Hipoteka:<br>120 000 000,00<br><br>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji:<br>160 000 000,00 |
| Umowa kredytu deweloperskiego nr 000/23/136<br>1)hipoteka umowna łączna do wysokości 80.000.000,00 złotych na nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Blizne Łaszczyńskiego<br>2) 14 weksli własnych in blanco (2 sztuki dla każdego z banków działających w ramach konsorcjum)<br>3) oświadczenia o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC<br>4) pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bieżących Kredytobiorcy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Hipoteka:<br>80 000 000,00<br><br>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji:<br>80 000 000,00   | Hipoteka:<br>80 000 000,00<br><br>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji:<br>80 000 000,00   |
| Zobowiązania z tytułu korporacyjnej linii kredytowej<br>Umowa korporacyjnej linii kredytowej nr KRI/2412468 zabezpieczenie zg.z § 8<br>1) hipoteka umowna łączna do kwoty 141 000.000,00 zł. na działkach 370, 371, 372, 373, 375, 376, 381, 382, 384, 385, 387, 388, 389, 391, 393, 396, 397, 400, 401 i 403 i 405 w Gdyni, ul. Morska<br>2) pełnomocnictwo do rachunków bankowych Kredytobiorcy<br>3) weksel własny in blanco<br>4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC Kredytobiorcy i wszystkich dłużników z tytułu zabezpieczenia kredytu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Hipoteka:<br>141 000 000,00<br><br>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji:<br>141 000 000,00 | Hipoteka:<br>141 000 000,00<br><br>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji:<br>141 000 000,00 |
| Umowa kredytu obrotowego odnawialnego nr 56 1020 1068 0000 1602 0524 1718 zabezpieczenie zg. z § 6<br>1) hipoteka umowna łączna do kwoty 15 000 000,00 zł na nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, ul. Marywilska,<br>2) przelew wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia związanych z prowadzoną budową na Nieruchomości, obejmującej wszelkie ryzyka budowlane, a po zakończeniu budowy - przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości,<br>3) przelew wierzytelności pieniężnych i praw z umowy o realizację Inwestycji, zawartej z generalnym wykonawcą oraz gwarancji należytego wykonania umowy zawartej z generalnym wykonawcą, o ile gwarancja zostanie udzielona<br>4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Hipoteka:<br>15 000 000,00<br><br>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji:<br>15 000 000,00   | Nie dotyczy                                                                                 |
| Umowa kredytu deweloperskiego nr 000/25/57 zabezpieczenie zg. z § 9<br>1) hipoteka umowna z najwyższym pierwszeństwem:<br>a) do sumy 25 500 000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej,<br>b) do sumy 19 500 000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Białej Rawskiej,<br>2) po 2 sztuki weksli własnych in blanco dla każdego z banków działających w ramach konsorcjum,<br>3) oświadczenia o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC w formie aktu notarialnego wystawionego:<br>a) do kwoty 34 000 000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej,<br>b) do kwoty 26 000 000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Białej Rawskiej,<br>4) oświadczenia o poddaniu się egzekucji złożone przez spółkę Staszica Development Sp. z o.o., wyłączenie z nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr WA5M/00492587/5, w formie aktu notarialnego wystawionego:<br>a) do kwoty 25 500 000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej,<br>b) do kwoty 19 500 000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Białej Rawskiej,<br>5) pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bieżących Kredytobiorcy | Hipoteka:<br>45 000 000,00<br><br>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji:<br>60 000 000,00   | Nie dotyczy                                                                                 |
| Obligacje seria AA<br>Na zabezpieczenie wyemitowanych przez spółkę pod firmą Victoria Dom S.A. obligacji serii AA ustanowiono hipotekę umowną łączną do wysokości 105 000 000,00 złotych na nieruchomościach, których użytkownikiem wieczystym jest Victoria 2024 Sp. z o.o., położonych w Warszawie na działkach nr 132/11, 134, 155/2, 158/5. Poddanie się Victoria Dom S.A. oraz spółki zależnej Victoria 2024 Sp. z o.o. egzekucji w trybie Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Hipoteka:<br>105 000 000,00<br><br>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji:<br>105 000 000,00 | 24 346 500,00                                                                               |
| Obligacje seria D i W *                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                             |                                                                                             |
| Umowa leasingu<br>Weksel własny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 23 391 709,66                                                                               | 27 113 118,13                                                                               |
| <b>RAZEM</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>529 391 709,66</b>                                                                       | <b>392 459 618,13</b>                                                                       |

\* Obligacje serii D zostały wykupione 7 marca 2025 roku, zaś obligacje serii W zostały wykupione 25 kwietnia 2025 roku.

Nie występują inne, niż wymienione w nocie 37 zobowiązania zabezpieczone na majątku Jednostki Dominującej ani jednostek powiązanych, rodzaje zobowiązań warunkowych.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

*Nota nr 39: Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów i towarów wykazanych w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się do siebie z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczeń usług*

| Struktura rzeczowa (wg rodzajów działalności)                      | 01.01.2025 r. - 31.12.2025 r. | 01.01.2024 r. - 31.12.2024 r. |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:                   | 854 154 864,46                | 983 375 571,17                |
| - sprzedaż nieruchomości                                           | 833 311 739,23                | 961 045 502,04                |
| - usługi                                                           | 12 026 188,19                 | 10 881 928,48                 |
| - refakturowane koszty                                             | 8 816 937,04                  | 11 448 140,65                 |
| Przychody ze sprzedaży towarów, w tym:                             | 293 335,72                    | 294 836,35                    |
| - ze sprzedaży towarów                                             | 293 335,72                    | 294 836,35                    |
| - refakturowane koszty                                             | 0,00                          | 0,00                          |
| Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi: | 20 030 481,00                 | 7 500,00                      |
| - sprzedaż produktów                                               | 20 039 881,00                 | 0,00                          |
| - sprzedaż usług                                                   | -9 400,00                     | 7 500,00                      |
| - refakturowane koszty                                             | 0,00                          | 0,00                          |
| RAZEM                                                              | 854 448 200,18                | 983 670 407,52                |

Wszystkie przychody ze sprzedaży Grupy uzyskiwane są na terenie kraju.

*Nota nr 40: Przychody zrealizowane z kontraktów długoterminowych rozliczanych zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 3*

Nie występują przychody z realizacji kontraktów długoterminowych.  
Grupa Victoria Dom nie świadczy usług budowlanych dla podmiotów spoza Grupy, a Krajowego Standardu Rachunkowości nr 3 nie stosuje się do usług budowlanych wykonywanych przez deweloperów we własnym zakresie.

Przychody z niezakończonych umów o usługi budowlane i marża jednostki zależnej (Victoria Construction Sp. z o.o.) zajmujące się świadczeniem usług budowlanych na rzecz innych jednostek z Grupy są wyłączone w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w ramach eliminacji konsolidacyjnych.

*Nota nr 41: Koncentracja przychodów. Wykaz klientów, do których sprzedaż wynosi ponad 10% przychodów ze sprzedaży*

Nie występuje koncentracja przychodów, Grupa nie ma klientów o udziale w sprzedaży przekraczającym 10% ogółu przychodów ze sprzedaży.

*Nota nr 42: Koszty według rodzaju*

| Wyszczególnienie                                               | 01.01.2025 r. - 31.12.2025 r. | 01.01.2024 r. - 31.12.2024 r. |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Koszty według rodzaju                                          | 739 081 152,55                | 636 597 702,86                |
| - amortyzacja                                                  | 1 965 936,85                  | 1 445 657,52                  |
| - zużycie materiałów i energii                                 | 112 819 063,73                | 84 287 159,98                 |
| - usługi obce                                                  | 593 503 450,39                | 523 959 988,72                |
| - podatki i opłaty                                             | 3 761 793,16                  | 4 608 498,76                  |
| - wynagrodzenia                                                | 16 677 281,73                 | 14 175 450,82                 |
| - ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym emerytalne | 2 110 312,94                  | 1 796 577,40                  |
| - pozostałe koszty rodzajowe                                   | 8 243 333,75                  | 6 324 369,66                  |
| Koszty według rodzaju razem                                    | 739 081 152,55                | 636 597 702,86                |
| Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych   | (159 273 139,42)              | 40 081 799,00                 |
| Koszt własny sprzedaży refakturowanej                          | 8 174 485,82                  | (2 836 402,84)                |
| Rozliczenie zaniechanych inwestycji                            | (335 949,59)                  | 0,00                          |
| Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)                             | (27 840 292,89)               | (16 228 023,89)               |
| Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)                      | (48 696 455,12)               | (46 039 118,70)               |
| Koszt wytworzenia sprzedanych produktów                        | 511 109 801,35                | 611 575 956,43                |

Pozycja usługi obce obejmuje między innymi koszty usług budowlanych, reklamy, utrzymania czystości, usługi bankowe, najem i dzierżawę, ochronę mienia i usługi transportu.

*Nota nr 43: Pozostałe przychody operacyjne*

| Wyszczególnienie                                          | 01.01.2025 r. - 31.12.2025 r. | 01.01.2024 r. - 31.12.2024 r. |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | 1 372 610,29                  | 0,00                          |
| - przychody ze zbycia środków trwałych                    | 2 231 626,02                  | 0,00                          |
| - koszt sprzedanych środków trwałych                      | (859 015,73)                  | 0,00                          |
| II. Dotacje                                               | 0,00                          | 0,00                          |
| III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych         | 79 487,37                     | 1 678 759,33                  |
| III. Inne przychody operacyjne                            | 2 361 681,14                  | 4 789 445,36                  |
| - Uzyskane kary, grzywny, odszkodowania                   | 369 005,38                    | 3 874 705,00                  |
| - Rozwiązane rezerwy na przewidywane straty               | 1 206 055,57                  | 0,00                          |
| - Zwrot opłat za wieczyste użytkowanie gruntu             | 41 499,14                     | 136 727,58                    |
| - Pozostałe                                               | 745 121,05                    | 778 012,78                    |
| RAZEM                                                     | 3 813 778,80                  | 6 468 204,69                  |

*Nota nr 44: Pozostałe koszty operacyjne*

| Wyszczególnienie                                            | 01.01.2025 r. - 31.12.2025 r. | 01.01.2024 r. - 31.12.2024 r. |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | 0,00                          | 603 715,77                    |
| - strata z tytułu sprzedaży i likwidacji środków trwałych   | 0,00                          | 603 715,77                    |
| II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych            | 210 886,47                    | 431 282,58                    |
| III. Inne koszty operacyjne                                 | 6 014 145,84                  | 12 397 010,76                 |
| - Odszkodowania                                             | 1 308 437,94                  | 538 210,88                    |
| - Darowizny                                                 | 506 171,07                    | 555 851,04                    |
| - Sprawy sądowe                                             | 2 340 801,80                  | 238 794,83                    |
| - Opłaty adiacenckie                                        | 550 000,00                    | 487 993,64                    |
| - Bezpłatne przekazanie - podatek VAT                       | 6 707,99                      | 9 615 762,11                  |
| - Amortyzacja nieruchomości inwestycyjnej                   | 150 810,24                    | 150 810,24                    |
| - Pozostałe                                                 | 1 151 216,80                  | 809 588,02                    |
| RAZEM                                                       | 6 225 032,31                  | 13 432 009,11                 |

Opłata adiacencka to opłata dotycząca właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, których wartość wzrosła na skutek następujących zdarzeń:

- podział nieruchomości,
- scalenie i podział nieruchomości,
- budowa urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

W pozycji Inne koszty operacyjne - pozostałe ujęte zostały między innymi koszty dotyczące opłat za wieczyste użytkowanie gruntów.

**Nota nr 45: Przychody finansowe**

| Wyszczególnienie                                   | 01.01.2025 r. -<br>31.12.2025 r. | 01.01.2024 r. - 31.12.2024 r. |
|----------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| I. Dywidendy i udziały w zyskach:                  | 0,00                             | 0,00                          |
| II. Odsetki:                                       | 11 151 827,35                    | 12 405 819,95                 |
| - odsetki od lokat, środków na rachunku i inne     | 8 345 280,57                     | 8 848 934,94                  |
| - odsetki od należności                            | 555 871,76                       | 1 278 859,27                  |
| - odsetki otrzymane od obligacji Victoria House SA | 1 370 700,05                     | 1 386 645,98                  |
| - odsetki od pożyczek (nie otrzymane)              | 879 974,97                       | 895 379,76                    |
| w tym od jednostek powiązanych                     | 0,00                             | 0,00                          |
| III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych:   | 0,00                             | 0,00                          |
| IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych:     | 0,00                             | 0,00                          |
| V. Inne:                                           | 46 552,66                        | 0,00                          |
| - różnice kursowe                                  | 46 552,66                        | 0,00                          |
| RAZEM                                              | 11 198 380,01                    | 12 405 819,95                 |

**Przychody odsetkowe za okres 01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.**

| Wyszczególnienie                       | Odsetki otrzymane | Odsetki nieotrzymane o terminie wymagalności: |                     |                     | Razem         |
|----------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------|
|                                        |                   | do 3 miesięcy                                 | od 3 do 12 miesięcy | powyżej 12 miesięcy |               |
| Dłużne instrumenty finansowe           | 1 098 711,90      | 271 988,15                                    | 0,00                | 0,00                | 1 370 700,05  |
| Pożyczki udzielone i należności własne | 553 467,63        | 2 404,13                                      | 879 974,97          | 0,00                | 1 435 846,73  |
| Pozostałe aktywa                       | 8 345 280,57      | 0,00                                          | 0,00                | 0,00                | 8 345 280,57  |
| RAZEM                                  | 9 997 460,10      | 274 392,28                                    | 879 974,97          | 0,00                | 11 151 827,35 |

**Przychody odsetkowe za okres 01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.**

| Wyszczególnienie                       | Odsetki otrzymane | Odsetki nieotrzymane o terminie wymagalności: |                     |                     | Razem         |
|----------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------|
|                                        |                   | do 3 miesięcy                                 | od 3 do 12 miesięcy | powyżej 12 miesięcy |               |
| Dłużne instrumenty finansowe           | 1 111 678,43      | 274 967,55                                    | 0,00                | 0,00                | 1 386 645,98  |
| Pożyczki udzielone i należności własne | 1 049 423,07      | 227 436,20                                    | 895 379,76          | 0,00                | 2 172 239,03  |
| Pozostałe aktywa                       | 8 430 159,87      | 416 775,07                                    | 0,00                | 0,00                | 8 848 934,94  |
| RAZEM                                  | 10 591 261,37     | 919 178,82                                    | 895 379,76          | 0,00                | 12 405 819,95 |

Nieotrzymane przychody odsetkowe dotyczą odsetek naliczonych na dzień bilansowy, ale niewymagalnych, z terminem płatności przypadającym w kolejnych okresach.

**Nota nr 46: Koszty finansowe**

| Wyszczególnienie                                 | 01.01.2025 r. -<br>31.12.2025 r. | 01.01.2024 r. - 31.12.2024 r. |
|--------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| I. Odsetki                                       | 86 986 013,47                    | 65 348 696,80                 |
| - odsetki                                        | 86 986 013,47                    | 65 348 696,80                 |
| w tym dla jednostek powiązanych                  | 0,00                             | 0,00                          |
| II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych | 0,00                             | 0,00                          |
| III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych   | 0,00                             | 0,00                          |
| IV. Inne                                         | 1 594 602,87                     | 2 240 041,49                  |
| - różnice kursowe                                | 426 883,27                       | 2 217 030,83                  |
| - koszty z rozliczenia obligacji                 | 1 167 719,60                     | 0,00                          |
| - pozostałe                                      | 0,00                             | 23 010,66                     |
| RAZEM                                            | 88 580 616,34                    | 67 588 738,29                 |

W roku zakończonym dnia 31.12.2025, jak również w roku poprzedzającym nie wystąpiły istotne opłaty warunkowe z tytułu zawartych umów leasingowych.

**Koszty odsetkowe za okres 01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.**

| Wyszczególnienie                                 | Odsetki zapłacone | Odsetki niezapłacone o terminie wymagalności: |                     |                     | Razem         |
|--------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------|
|                                                  |                   | do 3 miesięcy                                 | od 3 do 12 miesięcy | powyżej 12 miesięcy |               |
| Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji | 58 248 779,51     | 8 671 687,77                                  | 6 015 168,31        | 0,00                | 72 935 635,59 |
| Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu         | 1 707 312,37      | 0,00                                          | 0,00                | 0,00                | 1 707 312,37  |
| Zobowiązania finansowe z tytułu kredytów         | 11 439 157,87     | 672 356,23                                    | 0,00                | 0,00                | 12 111 514,10 |
| Pozostałe pasywa                                 | 231 551,41        | 0,00                                          | 0,00                | 0,00                | 231 551,41    |
| RAZEM                                            | 71 626 801,16     | 9 344 044,00                                  | 6 015 168,31        | 0,00                | 86 986 013,47 |

**Koszty odsetkowe za okres 01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.**

| Wyszczególnienie                                 | Odsetki zapłacone | Odsetki niezapłacone o terminie wymagalności: |                     |                     | Razem         |
|--------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------|
|                                                  |                   | do 3 miesięcy                                 | od 3 do 12 miesięcy | powyżej 12 miesięcy |               |
| Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji | 43 627 489,71     | 6 225 592,47                                  | 2 772 803,52        | 0,00                | 52 625 885,70 |
| Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu         | 2 211 925,86      | 0,00                                          | 0,00                | 0,00                | 2 211 925,86  |
| Zobowiązania finansowe z tytułu kredytów         | 9 995 783,51      | 252 755,56                                    | 0,00                | 0,00                | 10 248 539,07 |
| Pozostałe pasywa                                 | 261 732,14        | 614,03                                        | 0,00                | 0,00                | 262 346,17    |
| RAZEM                                            | 56 096 931,22     | 6 478 962,06                                  | 2 772 803,52        | 0,00                | 65 348 696,80 |

Niezapłacone koszty odsetkowe dotyczą odsetek naliczonych na dzień bilansowy, ale niewymagalnych, z terminem płatności przypadającym w kolejnych okresach.

**Nota nr 47: Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie**

Nie wystąpiły koszty lub przychody o nadzwyczajnej wartości ani też przychody lub koszty o znaczącej wartości, które byłyby incydentalne.

**Nota nr 48: Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku/straty) brutto**

| Wyszczególnienie                                                                                        | 01.01.2025 r. - 31.12.2025 r. | w tym działalność kapitałowa | w tym działalność pozostała | 01.01.2024 r. - 31.12.2024 r. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| <b>Wynik finansowy brutto</b>                                                                           | <b>187 068 191,02</b>         | <b>0,00</b>                  | <b>187 068 191,02</b>       | <b>247 723 194,76</b>         |
| <b>Przychody zwolnione z opodatkowania</b>                                                              |                               |                              |                             |                               |
| - zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności            | 60 030,04                     | 0,00                         | 60 030,04                   | 57 410,84                     |
| - pozostałe                                                                                             | 280 385,90                    | 0,00                         | 280 385,90                  | 0,00                          |
| <b>Razem</b>                                                                                            | <b>340 415,94</b>             | <b>0,00</b>                  | <b>340 415,94</b>           | <b>57 410,84</b>              |
| <b>Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym</b>                                           |                               |                              |                             |                               |
| - przychody z tytułu umów przenoszących własność nieruchomości                                          | 812 713 538,49                | 0,00                         | 812 713 538,49              | 960 601 404,41                |
| - przychody przyszłych okresów                                                                          | 455 450,00                    | 0,00                         | 455 450,00                  | -1 927 822,00                 |
| - pozostałe                                                                                             | 3 950 341,88                  | 0,00                         | 3 950 341,88                | 1 567 871,41                  |
| <b>Razem</b>                                                                                            | <b>817 119 330,37</b>         | <b>0,00</b>                  | <b>817 119 330,37</b>       | <b>960 241 453,82</b>         |
| <b>Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych</b> |                               |                              |                             |                               |
| - przychody ze sprzedaży nieruchomości/przeniesienie własności                                          | 1 200 219 064,01              | 0,00                         | 1 200 219 064,01            | 832 074 131,97                |
| - przychody przyszłych okresów                                                                          | -1 927 822,00                 | 0,00                         | -1 927 822,00               | 0,00                          |
| - pozostałe                                                                                             | 356 430,35                    | 0,00                         | 356 430,35                  | 542 422,19                    |
| <b>Razem</b>                                                                                            | <b>1 198 647 672,36</b>       | <b>0,00</b>                  | <b>1 198 647 672,36</b>     | <b>832 616 554,16</b>         |
| <b>Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów</b>                                                |                               |                              |                             |                               |
| - amortyzacja - leasing środków trwałych                                                                | 505 588,72                    | 0,00                         | 505 588,72                  | 362 040,91                    |
| - odsetki leasingowe / rozliczenie umów                                                                 | 1 589 974,72                  | 0,00                         | 1 589 974,72                | 2 272 549,32                  |
| - koszty reprezentacji, świadczenia pracownicze                                                         | 4 227 745,78                  | 0,00                         | 4 227 745,78                | 3 413 824,35                  |
| - nieumorzona wartość zlikwidowanych środków trwałych                                                   | 0,00                          | 0,00                         | 0,00                        | 631 786,21                    |
| - pozostałe                                                                                             | 1 860 475,95                  | 0,00                         | 1 860 475,95                | 1 614 023,22                  |
| <b>Razem</b>                                                                                            | <b>8 183 785,17</b>           | <b>0,00</b>                  | <b>8 183 785,17</b>         | <b>8 294 224,01</b>           |
| <b>Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku</b>                                   |                               |                              |                             |                               |
| - techniczny koszt wytworzenia nieruchomości z tytułu umów przenoszących własność nieruchomości         | 468 741 885,35                | 0,00                         | 468 741 885,35              | 590 080 673,26                |
| - prowizje od kredytów                                                                                  | 223 775,84                    | 0,00                         | 223 775,84                  | 0,00                          |
| - odsetki od obligacji                                                                                  | 6 354 687,07                  | 0,00                         | 6 354 687,07                | 1 943 760,75                  |
| - rezerwy na zobowiązania                                                                               | 1 684 281,74                  | 0,00                         | 1 684 281,74                | 0,00                          |
| - nadwyżka kosztów finansowania dłużnego art., 15 c ustawy CIT                                          | 0,00                          | 0,00                         | 0,00                        | 4 486 712,35                  |
| - pozostałe                                                                                             | 919 516,76                    | 0,00                         | 919 516,76                  | 1 972 026,34                  |
| <b>Razem</b>                                                                                            | <b>477 924 146,76</b>         | <b>0,00</b>                  | <b>477 924 146,76</b>       | <b>598 483 174,70</b>         |
| <b>Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodu w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych</b>     |                               |                              |                             |                               |
| - koszty wytworzenia lokali w latach ubiegłych bez przeniesienia wartości                               | 722 321 913,47                | 0,00                         | 722 321 913,47              | 531 462 848,98                |
| - odpis aktualizujący zapasy / wykorzystanie                                                            | 0,00                          | 0,00                         | 0,00                        | 766 943,60                    |
| - nadwyżka kosztów finansowania dłużnego art., 15 c ustawy CIT                                          | 10 023 562,58                 | 0,00                         | 10 023 562,58               | 17 566 130,95                 |
| - rozwiązanie odpisu na środki trwałe                                                                   | 0,00                          | 0,00                         | 0,00                        | 200 000,00                    |
| - rezerwy na zobowiązania                                                                               | 1 073 398,34                  | 0,00                         | 1 073 398,34                | 640 574,65                    |
| - prowizje od obligacji                                                                                 | 3 642 104,20                  | 0,00                         | 3 642 104,20                | 1 466 722,69                  |
| - prowizje od kredytów                                                                                  | 0,00                          | 0,00                         | 0,00                        | 507 354,82                    |
| - inne                                                                                                  | 614,03                        | 0,00                         | 614,03                      | 28 351,80                     |
| <b>Razem</b>                                                                                            | <b>737 061 592,62</b>         | <b>0,00</b>                  | <b>737 061 592,62</b>       | <b>552 638 927,49</b>         |
| <b>Strata z lat ubiegłych</b>                                                                           |                               |                              |                             |                               |
| - strata z lat ubiegłych jednostek zależnych                                                            | 18 988 595,48                 | 0,00                         | 18 988 595,48               | 11 802 120,11                 |
| <b>Razem</b>                                                                                            | <b>18 988 595,48</b>          | <b>0,00</b>                  | <b>18 988 595,48</b>        | <b>11 802 120,11</b>          |
| <b>Inne zmiany podstawy opodatkowania</b>                                                               |                               |                              |                             |                               |
| - zapłacone raty leasingu operacyjnego                                                                  | (5 622 341,69)                | 0,00                         | (5 622 341,69)              | (6 028 965,59)                |
| - prowizje od obligacji                                                                                 | 0,00                          | 0,00                         | 0,00                        | 0,00                          |
| - KUP od zatrzymanego zysku przeznaczonego na kapitał rezerwowy (max 250 tys. zł)                       | (250 000,00)                  | 0,00                         | (250 000,00)                | (250 000,00)                  |
| - eliminacja na transakcjach wewnątrzgrupowych                                                          | 36 005 814,42                 | 0,00                         | 36 005 814,42               | 0,00                          |
| - pozostałe                                                                                             | (34 391,89)                   | 0,00                         | (34 391,89)                 | (34 917,87)                   |
| <b>Razem</b>                                                                                            | <b>30 099 080,84</b>          | <b>0,00</b>                  | <b>30 099 080,84</b>        | <b>-6 313 883,46</b>          |
| <b>Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>                                                      | <b>328 412 941,74</b>         | <b>0,00</b>                  | <b>328 412 941,74</b>       | <b>156 063 351,92</b>         |
| Stawka podatku dochodowego od osób prawnych                                                             |                               | 19%                          | 19%                         | 19%                           |
| <b>Podatek dochodowy</b>                                                                                | <b>62 398 458,93</b>          | <b>0,00</b>                  | <b>62 398 458,93</b>        | <b>29 652 036,86</b>          |
| <b>Podatek odroczony i inne, w tym:</b>                                                                 | <b>(27 051 616,38)</b>        |                              |                             | <b>17 210 541,36</b>          |
| Przypis podatkowy                                                                                       | 0,00                          |                              |                             | 0,00                          |
| Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego                                                              | 44 928 848,58                 |                              |                             | (7 087 909,28)                |
| Zmiana rezerwy na podatek odroczony                                                                     | (71 980 464,96)               |                              |                             | 24 298 450,64                 |
| <b>RAZEM PODATEK DOCHODOWY W RZIS</b>                                                                   | <b>35 346 842,55</b>          |                              |                             | <b>46 862 578,22</b>          |

**Nota nr 49: Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym**

Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju działalności w roku obrotowym, za który jest sporządzone niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe ani nie planuje takiego zaniechania w roku następnym.

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nota nr 50: Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

| Wyszczególnienie |                                                                                                             | 01.01.2025 r. - 31.12.2025 r. | 01.01.2024 r. - 31.12.2024 r. |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1                | Zysk/strata mniejszości                                                                                     | 0,00                          | 0,00                          |
| 2                | Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności                            | (60 030,04)                   | (57 410,84)                   |
|                  | zyski z wyceny MPiW                                                                                         | (60 030,04)                   | (57 410,84)                   |
| 3                | Amortyzacja                                                                                                 | 2 116 747,09                  | 1 600 137,40                  |
|                  | amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych                                                             | 70 080,89                     | 80 271,92                     |
|                  | amortyzacja środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych                                                 | 2 046 666,20                  | 1 519 865,48                  |
| 4                | Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:                                                     | 85 671 506,64                 | 62 804 324,89                 |
|                  | odsetki zapłacone od umów leasingowych                                                                      | 1 707 312,37                  | 2 211 925,86                  |
|                  | odsetki zapłacone od kredytów i pożyczek                                                                    | 11 439 157,87                 | 9 995 783,51                  |
|                  | odsetki otrzymane od posiadanych dłużnych instrumentów finansowych                                          | (1 098 711,90)                | (1 111 678,43)                |
|                  | odsetki zapłacone od dłużnych papierów wartościowych                                                        | 58 248 779,51                 | 43 627 489,71                 |
|                  | odsetki naliczone od udzielonych pożyczek i innych aktywów finansowych                                      | (1 151 963,12)                | (1 170 347,31)                |
|                  | odsetki naliczone od kredytów, pożyczek i dłużnych papierów wartościowych                                   | 15 359 212,31                 | 9 251 151,55                  |
|                  | dodatkowe koszty związane z rozliczeniem obligacji                                                          | 1 167 719,60                  | 0,00                          |
| 5                | Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:                                                        | (1 372 610,29)                | 603 715,77                    |
|                  | przychody ze sprzedaży środków trwałych                                                                     | (2 231 626,02)                | (63 008,13)                   |
|                  | wartość netto sprzedanych środków trwałych                                                                  | 859 015,73                    | 30 492,55                     |
|                  | wartość netto zlikwidowanych aktywów trwałych                                                               | 0,00                          | 636 231,35                    |
| 6                | Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:                                                         | (79 419 727,52)               | 37 821 502,66                 |
|                  | zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu jednostki dominującej                                              | (59 751 204,00)               | 16 484 398,34                 |
|                  | zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu jednostek powiązanych                                              | (19 668 523,52)               | 21 337 104,32                 |
| 7                | Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:                                                        | (320 246 264,02)              | (99 644 240,98)               |
|                  | zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu jednostki dominującej                                             | 127 342 250,33                | 102 582 467,69                |
|                  | zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu jednostek powiązanych                                             | (447 588 514,35)              | (202 226 708,67)              |
| 8                | Zmiana należności wynika z następujących pozycji:                                                           | (39 594 488,88)               | 13 167 100,65                 |
|                  | zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej                        | (17 868 725,38)               | 4 815 145,80                  |
|                  | zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostek powiązanych                        | (21 725 763,50)               | 8 318 460,73                  |
|                  | zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej                         | 0,00                          | 390 000,00                    |
|                  | zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu jednostek powiązanych                         | 0,00                          | 33 494,12                     |
|                  | korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia rzeczowych aktywów trwałych                               | 0,00                          | (390 000,00)                  |
| 9                | Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z następujących pozycji: | 68 797 612,03                 | (25 926 976,72)               |
|                  | zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej                        | 43 529 019,69                 | (22 108 839,08)               |
|                  | zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostek powiązanych                        | 47 663 821,29                 | (23 804 148,10)               |
|                  | zmiana stanu zobowiązań długoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej                         | 220 217 954,84                | 114 705 336,90                |
|                  | zmiana stanu zobowiązań długoterminowych wynikająca z bilansu jednostek powiązanych                         | (620 582,85)                  | 3 060 032,68                  |
|                  | korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                           | (9 204 701,50)                | (38 079 492,08)               |
|                  | korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                           | (236 509 307,91)              | (62 695 640,25)               |
|                  | korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu leasingu                                                         | 3 721 408,47                  | 2 995 773,21                  |
| 10               | Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynika z następujących pozycji:                                     | (20 041 685,32)               | (22 565 056,92)               |
|                  | zmiana stanu długoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów                                            | 44 928 848,58                 | (7 087 909,28)                |
|                  | zmiana stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów                                           | (302 744,69)                  | 259 767,52                    |
|                  | zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych pasywnych                                                           | (64 667 789,21)               | (15 736 915,16)               |
| 11               | Inne korekty:                                                                                               | 0,00                          | 0,00                          |

INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GODPODARCZYM ZAWARTYCH PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE

Nota nr 51: Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Grupy Kapitałowej

Nie wystąpiły istotne umowy, które byłyby nieuwzględnione w bilansie skonsolidowanym i które miałyby wpływ na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej.

INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH ZAWARTYCH PRZEZ GRUPĘ NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

Nota nr 52: Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez jednostki Grupy Kapitałowej na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi (wraz z ich kwotami, charakterem transakcji)

Wszystkie transakcje ze stronami powiązanymi w Grupie zawierane są na warunkach rynkowych. Jako strony powiązane rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości.

**Nota nr 53: Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi**

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązаныmi w ramach Grupy Kapitałowej Victoria Dom zostały wyeliminowane w trakcie konsolidacji. Jednostka dominująca Grupy udzieliła pożyczki jednostce stowarzyszonej - Victoria Wohnungsbau GmbH, wartość tej pożyczki na dzień bilansowy wynosi 17 901 425,13 złotych, a przychody z tytułu odsetek rozpoznane w okresie od 01.01.2025 do 31.12.2025 roku wyniosły 879 974,97 złotych. Termin spłaty pożyczki według umowy obowiązującej na dzień 31.12.2021 roku przypadał na 30.09.2022 roku. W dniu 30.09.2022 roku został podpisany aneks wydłużający termin spłaty pożyczki wraz odsetkami do 31.12.2023 roku. Zgodnie z umową spłata pożyczki jest wymagalna wraz odsetkami jednorazowo w ostatnim dniu obowiązywania umowy. W dniu 29.12.2023 roku został podpisany aneks wydłużający termin spłaty pożyczki wraz odsetkami do 31.12.2024 roku. W dniu 30.12.2024 roku został podpisany aneks wydłużający termin spłaty pożyczki wraz odsetkami do 31.12.2025 roku, a następnie do 30.06.2026 roku. Zgodnie z umową spłata pożyczki jest wymagalna wraz z odsetkami jednorazowo w ostatnim dniu obowiązywania umowy.

**Nota nr 54: Informacje o nazwie, adresie oraz siedzibie jednostek wraz z podaniem formy prawnej, w których jednostki powiązane są wspólnikami ponoszącymi nieograniczoną odpowiedzialność majątkową**

Spółki z Grupy nie są udziałowcami wspólnych przedsięwzięć ani nie są wspólnikami innych jednostek.

**Nota nr 55: Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi Grupa**

|                                  |                                             |
|----------------------------------|---------------------------------------------|
| Nazwa spółki:                    | Victoria Dom Holding Sp. z o.o.             |
| Siedziba:                        | Polska, ul. Daniszewska 14, 03-230 Warszawa |
| Miejsce publikacji sprawozdania: | Krajowy Rejestr Sądowy                      |

**INFORMACJE O PRZECIĘTNYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU, WYNAGRODZENIU**

**Nota nr 56: Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe wraz z przeciętną liczbą zatrudnionych w jednostkach wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą proporcjonalną**

| Grupy zawodowe |                           | 01.01.2025 r. -<br>31.12.2025 r. | 01.01.2024 r. -<br>31.12.2024 r. |
|----------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 1              | Pracownicy produkcyjni    | 0,00                             | 0,00                             |
| 2              | Pracownicy nieprodukcyjni | 38,67                            | 25,67                            |
| Razem          |                           | 38,67                            | 25,67                            |

**Nota nr 57: Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.**

| Wyszczególnienie              |                                                                            | Organy zarządzające | Organy administrujące | Organy nadzorujące | Razem        |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|--------------|
| 01.01.2025 r. - 31.12.2025 r. |                                                                            |                     |                       |                    |              |
| 1                             | wynagrodzenia                                                              | 8 260 000,00        | 917 148,00            | 156 000,00         | 9 333 148,00 |
| 2                             | wynagrodzenia z zysku                                                      | 0,00                | 0,00                  | 0,00               | 0,00         |
| 3                             | emerytury i świadczenia o podobnym charakterze dla byłych członków organów | 0,00                | 0,00                  | 0,00               | 0,00         |
| 4                             | zobowiązania zaciągnięte na poczet wypłat emerytur                         | 0,00                | 0,00                  | 0,00               | 0,00         |
| Razem                         |                                                                            | 8 260 000,00        | 917 148,00            | 156 000,00         | 9 333 148,00 |
| 01.01.2024 r. - 31.12.2024 r. |                                                                            |                     |                       |                    |              |
| 1                             | wynagrodzenia                                                              | 7 550 000,00        | 858 048,00            | 156 000,00         | 8 564 048,00 |
| 2                             | wynagrodzenia z zysku                                                      | 0,00                | 0,00                  | 0,00               | 0,00         |
| 3                             | emerytury i świadczenia o podobnym charakterze dla byłych członków organów | 0,00                | 0,00                  | 0,00               | 0,00         |
| 4                             | zobowiązania zaciągnięte na poczet wypłat emerytur                         | 0,00                | 0,00                  | 0,00               | 0,00         |
| Razem                         |                                                                            | 7 550 000,00        | 858 048,00            | 156 000,00         | 8 564 048,00 |

Victoria Dom S.A. stosuje zasadę różnicowania wynagrodzeń członków Zarządu. Różnice wynikają z faktu podziału odpowiedzialności w zarządzie za kwestie strategicznego rozwoju oraz kwestie operacyjnej działalności Spółki.

W pozycji Organy zarządzające zostały wykazane wynagrodzenia członków zarządu Jednostki Dominującej z tytułu sprawowania przez nich funkcji w zarządzie Victoria Dom S.A. na podstawie powołania, zaś w pozycji organy administrujące zostały wykazane wynagrodzenia członków zarządu Jednostki Dominującej z tytułu wykonywania przez nich obowiązków w Victoria Dom S.A. określonych w umowach o pracę.

**Nota nr 58: Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.**

Nie występują zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących.

**POŻYCZKI I INNE ŚWIADCZENIA DLA CZŁONKÓW ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, ADMINISTRUJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH SPÓŁKĘ HANDLOWĄ**

**Nota nr 59: Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów**

Nie występują zaliczki, kredyty, pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących.

**WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA**

**Nota nr 60: Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej**

| Wyszczególnienie |                                                                                          | 01.01.2025 r. - 31.12.2025 r. | 01.01.2024 r. - 31.12.2024 r. |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1                | Obowiązkowe badanie rocznego jednostkowego sprawozdania Jednostki Dominującej            | 84 500,00                     | 82 500,00                     |
| 2                | Obowiązkowe badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej | 76 000,00                     | 54 000,00                     |
| 3                | Obowiązkowe badanie rocznego jednostkowego sprawozdania spółek zależnych                 | 164 000,00                    | 74 000,00                     |
| 4                | Pozostałe usługi                                                                         | 19 000,00                     | 0,00                          |
| Razem            |                                                                                          | 343 500,00                    | 210 500,00                    |

Pozostałe usługi dotyczą kosztów badania Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych Grupy Kapitałowej Victoria Dom.

## INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH

**Nota nr 61: Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzajów**

Nie wystąpiły istotne błędy dotyczące lat ubiegłych, które skutkowałyby koniecznością wprowadzenia korekt do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

**Nota nr 62: Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego albo informacje o znaczących błędach dotyczących lat ubiegłych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym**

Nie wystąpiły istotne zdarzenia ani błędy dotyczące lat ubiegłych, których skutki zostałyby ujęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

**Nota nr 63: Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy**

W dniu 27 stycznia 2026 roku Victoria Dom S.A. zawarła aneks numer 2 do umowy korporacyjnej linii kredytowej z VeloBank S.A. Zmieniony został harmonogram spłaty kredytu.

W dniu 02 kwietnia 2026 roku Victoria Dom S.A. dokonała przedterminowego całościowego wykupu wszystkich nie umorzonych obligacji serii P2023B.

W dniu 4 marca 2026 roku Victoria Dom S.A. zawarła umowę o kredyt w rachunku bieżącym z UniCredit SA/NV. Kredyt udzielany jest do niższej z następujących kwot:

- kwoty w wysokości 73 500 000,00 złotych;
  - kwoty stanowiącej 70% wartości Nieruchomości określonej przez Bank na podstawie analizy ostatniej dostępnej Wyceny Nieruchomości; lub
  - kwoty określonej przez Bank w pisemnym zawiadomieniu skierowanym do Victoria Dom S.A., zapewniającej spełnienie warunku utrzymania wskaźnika przychodów na określonym w umowie poziomie.
- Termin spłaty kredytu przypada na dzień 04.03.2028 roku.  
Oprocentowanie kredytu jest zmienne i oparte jest na WIBOR 1M powiększony o marżę w wysokości 2,5 p.p. w skali roku.

W dniu 5 marca 2026 roku Jednostka Dominująca zawarła aneks numer 3 do umowy korporacyjnej linii kredytowej z VeloBank S.A.

Nastąpiło podwyższenie limitu kredytowego do kwoty 165 mln zł. Termin spłaty kredytu ustalony został na dzień 20.06.2028 r. Zmieniony został harmonogram pozostałej do spłaty kwoty kredytu.

W dniu 9 marca 2026 roku została podjęta uchwała Zarządu Victoria Dom S.A. o wypłacie zaliczki na dywidendę w wysokości 30 000 000,00 złotych. Wypłata została realizowana w dwóch transzach po 15 000 000,00 złotych w dniach 9 i 17 marca 2026 roku.

W dniu 20 kwietnia 2026 roku na wniosek Victoria Dom S.A. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych dokonał asymilacji obligacji serii P2024D i P2024D2.

W dniu 25 marca 2026 roku Jednostka Dominująca zawarła z PKO BP dwa aneksy:

1. aneks numer 2 do umowy kredytu obrotowego odnawialnego zmieniając okres jego obowiązywania i kończąc go z dniem 25 marca 2026 roku,
2. aneks numer 17 do umowy limitu kredytu wielocelowego, w oparciu o który nastąpiło przedłużenie okresu kredytowania, podwyższenie kwoty limitu o 10 000 000,00 złotych oraz zmiany w zakresie hipoteki. W związku z powyższymi zmianami, nadane zostało nowe jednolite brzmienie umowy limitu kredytu wielocelowego.

Szczegółowe zmiany w zakresie zobowiązań z tytułu kredytów oraz obligacji zostały opisane w notcie 32.

## INFORMACJE O ZMIANACH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

**Nota nr 64: Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym**

Nie dokonano zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

**Nota nr 65: Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze skonsolidowanym sprawozdaniem za rok obrotowy**

Nie dokonano przekształcenia danych skonsolidowanego sprawozdania finansowego w związku z tym zaprezentowane dane są porównywalne.

DODATKOWE INFORMACJE

Nota nr 66: Występowanie niepewności co do możliwości kontynuowania działalności

W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności:

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Jednostkę Dominującą i jej spółki zależne w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego, a także co najmniej 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Podstawą przyjętego założenia kontynuacji działalności jest utrzymanie uzyskanego finansowania zewnętrznego na poziomie pozwalającym na niezakończoną realizację obecnych i planowanych projektów deweloperskich oraz zakup gruntów pod kolejne projekty. Jedną ze specyfik działalności spółek deweloperskich jest długi proces przygotowania inwestycji, a tym samym konieczność ponoszenia znaczącej części nakładów ze środków własnych. Jak wskazano szczegółowo w notcie nr 72 „Ryzyko utraty płynności finansowej”, podstawowymi źródłami finansowania działalności Grupy były dotychczas posiadane kapitały własne, wyemitowane przez Jednostkę Dominującą obligacje oraz pozyskane kredyty bankowe. Dalszy rozwój Grupy będzie wymagał ponoszenia kolejnych nakładów finansowych, zwłaszcza w zakresie budowania banku ziemi. Konieczność spłaty finansowania zewnętrznego może spowodować opóźnienie, ograniczenie, zawieszenie lub uniemożliwić w ogóle prowadzenie działalności operacyjnej przez Grupę. Okoliczności te mogą również negatywnie wpłynąć na sytuację finansową, perspektywy rozwoju oraz wyniki Grupy, a także doprowadzić do utraty płynności finansowej. Na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa Victoria Dom posiadała 336 979 371,36 złotych środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych - w kwocie tej zawarte są środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w łącznej wysokości 88 930 407,88 złotych, na którą składają się środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 86 207 476,99 złotych, środki pieniężne na rachunku środków wyodrębnionych w wysokości 1 097 175,56 złotych oraz środki zgromadzone na rachunku VAT w wysokości 1 625 755,33 złotych (dla porównania na dzień 31.12.2024 r. Grupa Victoria Kapitałowa Dom posiadała 394 173 395,92 złotych środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych – w kwocie tej zawarte były środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w łącznej wysokości 67 334 064,63 złotych, na którą składały się środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 64 753 555,31 złotych, środki pieniężne na rachunku środków wyodrębnionych w wysokości 2 570 410,45 złotych oraz środki zgromadzone na rachunku VAT w wysokości 10 098,87 złotych). W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej są to wystarczające zasoby finansowe by stwierdzić, że ryzyko utraty płynności przez Grupę w krótkim (do 1 roku od dnia bilansowego) i średnim okresie (do 2 lat od dnia bilansowego) jest niskie. Grupa terminowo realizuje płatności związane z pozyskaniem finansowaniem zewnętrznym, a zobowiązania handlowe, w przypadku których występują opóźnienia w stosunku do dat ich wymagalności (jak wskazano w notcie 33), są regulowane na bieżąco po zakończeniu procesu ich weryfikacji.

W dniu 24 lutego 2022 roku wybuchł konflikt zbrojny w Ukrainie. Na Rosję i Białoruś zostały nałożone sankcje międzynarodowe. W związku z wpływem tego konfliktu na sytuację polityczną, gospodarczą i społeczną w Europie i na świecie Grupa przeprowadziła analizę potencjalnych ryzyk wynikających z konfliktu, które mogą mieć wpływ na działalność Grupy oraz przeprowadziła analizę potencjalnego wpływu konfliktu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2024 rok w kontekście oceny zdolności Grupy Kapitałowej Victoria Dom do kontynuowania działalności. Grupa Victoria Dom nie posiada bezpośrednich ani pośrednich inwestycji w Ukrainie, Rosji ani Białorusi. Grupa skupia się na działalności w Polsce, zdecydowana większość przychodów i kosztów jest denominowana w walucie lokalnej, tj. złotych polskich. W związku z tym Grupa nie jest narażona na ryzyko wahan kursów walutowych, które są powodowane niepewnością na rynkach walutowych. Konflikt zbrojny doprowadził jednak do ponownego zerwania części łańcuchów dostaw oraz spowodował ograniczenia w dostępności materiałów budowlanych, a co za tym idzie wpłynął na wzrost ich cen i koszty generalnego wykonawstwa projektów budowlanych. Jednakże w drugiej części roku 2022 sytuacja zaczęła się stabilizować i obecnie nie widać już dużych wahań cen. Grupa na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związany z konfliktem zbrojnym w Ukrainie, a także analizuje potencjalne negatywne konsekwencje konfliktu na działalność Grupy w celu podjęcia niezbędnych działań łagodzących potencjalny wpływ. Biorąc pod uwagę istotną niepewność wynikającą z dalszego rozwoju konfliktu oraz jego wpływu na całą gospodarkę, na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego długoterminowe skutki konfliktu nie są możliwe do ustalenia. Jednocześnie Grupa nie zidentyfikowała żadnych pozycji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, które wymagałyby zmiany ujęcia lub wyceny na dzień 31.12.2025 roku w związku z sytuacją w Ukrainie.

Dnia 28 lutego 2026 r. wybuchł konflikt zbrojny na Bliskim Wschodzie. Eskalacja konfliktu zbrojnego lub napięcie geopolitycznych między Iranem, Stanami Zjednoczonymi a Izraelem lub innymi krajami, które dołączą się do konfliktu (w tym ataki na instalacje naftowe, gazowe, blokada cieśnin lub sankcje) może mieć pośredni negatywny wpływ na działalność Grupy poprzez:

- Wzrost cen energii i poziomu inflacji, co może przełożyć się na wzrost kosztów budowy i zakończenia łańcuchów dostaw towarów;
- Zahamowanie procesu spadku stóp procentowych w Polsce, a w skrajnie negatywnym scenariuszu ich wzrost, co wpłynie na wzrost kosztów finansowania zewnętrznego Grupy i wzrost kosztu kredytu hipotecznego dla nabywców mieszkań, co z kolei przełoży się na sprzedaż Grupy;
- Pogorszenie nastrojów społecznych, co może wpływać na spadek popytu na nieruchomości mieszkaniowe.

Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych nie wystąpiły jeszcze negatywne skutki tego konfliktu, a długotrwałe skutki konfliktu są trudne do oszacowania i będą zależeć od czasu trwania tego konfliktu i ewentualnego jego rozszerzenia na inne kraje. Istotność powyższego czynnika ryzyka Grupa określa jako wysoką, ponieważ wystąpienie tego zdarzenia może mieć znaczący, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy. Grupa ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

Na podstawie aktualnie dostępnych informacji oraz przeprowadzonych analiz na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa Victoria Dom nie zidentyfikowała istotnych niepewności dotyczących zdarzeń lub okoliczności, które mogłyby nasuwać poważne wątpliwości, co do jej zdolności do kontynuowania działalności w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego, a także co najmniej 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Nota nr 67: Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny

| Pozycja sprawozdawcza |                                                                                            | Rodzaj waluty | Wartość kursu | Nr tabeli                 | Data       |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------------------|------------|
| 1                     | Środki pieniężne, inwestycje długo i krótkoterminowe, inne pozycje bilansowe na 31.12.2025 | EUR           | 4,2267        | 251/A/NBP/2025            | 31.12.2025 |
| 2                     | Środki pieniężne, inwestycje długo i krótkoterminowe, inne pozycje bilansowe na 31.12.2024 | EUR           | 4,2730        | 252/A/NBP/2024            | 31.12.2024 |
| 3                     | Pozycje rachunku zysku i strat za 2025 rok                                                 | EUR           | 4,2372        | kurs średnioroczny 2025 * |            |
| 4                     | Pozycje rachunku zysku i strat za 2024 rok                                                 | EUR           | 4,3042        | kurs średnioroczny 2024 * |            |

\*kurs średnioroczny to średnia arytmetyczna kursów z ostatniego dnia każdego miesiąca w danym roku kalendarzowym

Nota nr 68: Charakterystyka instrumentów finansowych

| Wyszczególnienie                       | Charakterystyka (ilość)                                                                                                                                     | Wartość bilansowa | Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży | Obligacje Victoria House (Berlux), 7.150 sztuk. Obligacje nie zabezpieczone, publiczne, notowane na ryku nieregulowanym Euro MTF na giełdzie luksemburskiej | 30 492 893,15     | Dzień emisji 20.10.2017 r.<br>Dzień wykupu 19.10.2027 r.<br>Oprocentowanie stałe 4,5% rocznie, płatne co pół roku (19 kwietnia i 19 października)                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Pożyczki udzielone i należności własne | Pożyczka dla Victoria Wohnungsbau GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy - niezabezpieczona.                                                                      | 17 901 425,13     | Data wymagalności 06.2026 r.<br>Oprocentowanie stałe w wysokości 8% w skali roku, płatne w dniu wymagalności kapitału                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Środki pieniężne                       | Środki pieniężne na rachunkach bankowych                                                                                                                    | 336 979 371,36    | Obejmują środki pieniężne na rachunkach bankowych w wysokości 48 874 718,81 złotych, lokaty krótkoterminowe wraz z odsetkami od lokat w wysokości 200 800 000,00 złotych oraz środki o ograniczonej możliwości dysponowania w postaci środków na rachunku powierniczym w wysokości 86 207 476,99 złotych i środków pieniężnych na rachunku środków wyodrębnionych w wysokości 1 097 175,56 złotych. |
| Pozostałe zobowiązania finansowe       | Kredyty bankowe oprocentowane według zmiennej stopy (WIBOR 3M lub WIBOR 1M plus stała marża na poziomie od 2,50 do 2,95 p. p.)                              | 133 538 317,17    | Termin spłaty 30.06.2026 r. - 30.06.2028 r.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                        | Obligacje wyemitowane przez spółkę Victoria Dom S.A. - seria P2023B, P2023C, Z, P2024A, P2024B, P2024C, AA, P2024D, P2024D2                                 | 705 621 225,80    | Termin wykupu 04.2027 r. - 08.2030 r.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

Wszystkie instrumenty wskazane w tabeli poza środkami pieniężnymi (z uwagi na bieżący ich charakter wycenione zostały w wartości nominalnej) i obligacjami Victoria House (wyceniane są w wartości godziwej) wyceniane są w skorygowanej cenie nabycia przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Wartość bilansowa aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży oraz pozostałych zobowiązań finansowych została zaprezentowana w skonsolidowanym bilansie w podziale na część długo i krótkoterminową – podział został zaprezentowany w nocie 36.

Pożyczka udzielona dla Victoria Wohnungsbau GmbH z siedzibą w Zossen została zaprezentowana w inwestycjach krótkoterminowych - w pozycji B.III.1.b), ze względu na termin wymagalności przypadający w czerwcu 2026 roku.

Wszystkie emisje obligacji, których termin wykupu wypadł przed dniem zatwierdzenia do publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały wykupione w terminie. Szczegółowe zmiany w zakresie aktywnych serii obligacji, które zaszyły w okresie od dnia bilansowego do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały przedstawione w nocie 32.

**Nota nr 69: Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej**

Jednostka Dominująca posiada obligacje Victoria House, które są klasyfikowane jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane w wartości godziwej. Jak wskazano w nocie 14 z uwagi na nieistotną wartość aktualizacji obligacji do wartości godziwej Grupa nie zdecydowała się na ujęcie jej skutków w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

**Nota nr 70: Informacje na temat ryzyka stopy procentowej**

| Rodzaje instrumentów finansowych                                                                                           | Wartość bilansowa | Wcześniej przypadający termin wykupu lub przeszacowania wartości | Efektywna stopa procentowa                                                                                                                               | Rodzaj ryzyka                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Obligacje wyemitowane przez Jednostkę Dominującą, w tym obligacje notowane na ASO Catalyst                                 | 705 621 225,80    | Termin wykupu<br>04.2027 r. - 08.2030 r.                         | WIBOR 6M lub WIBOR 3M z kwotowania na fixingu 7 / 4 dni robocze przed rozpoczęciem każdego okresu odsetkowego plus stała marża na poziomie 3,10 - 5,25 % | ryzyko zmiany przepływów pieniężnych                  |
| Kredyty bankowe zaciągnięte przez Jednostkę Dominującą                                                                     | 133 538 317,17    | Termin spłaty 30.06.2026 r. - 30.06.2028 r.                      | oprocentowanie według zmiennej stopy (WIBOR 3M lub WIBOR 1M plus stała marża na poziomie od 2,50 do 2,95 p. p.)                                          | ryzyko zmiany przepływów pieniężnych                  |
| Udzielona pożyczka przez Jednostkę Dominującą do jednostki stowarzyszonej – Victoria Wohnungsbau GmbH (denominowana w EUR) | 17 901 425,13     | 06.2026                                                          | oprocentowanie stałe w wysokości 8%                                                                                                                      | ryzyko zmiany realnej wartości przepływów pieniężnych |
| Nabyte przez Jednostkę Dominującą obligacje Victoria House SA (emitowane w EUR)                                            | 30 492 893,15     | 10.2027                                                          | oprocentowanie stałe w wysokości 4,5%                                                                                                                    | ryzyko zmiany realnej wartości przepływów pieniężnych |

W dniu 02 kwietnia 2026 roku Jednostka Dominująca dokonała przedterminowego całościowego wykupu wszystkich nie umorzonych obligacji serii P2023B.

Szczegółowe zmiany w zakresie obligacji zostały opisane w nocie 32.

Szczegółowe informacje dotyczące warunków umów kredytowych zostały opisane w nocie 32.

**Nota nr 71: Informacje na temat ryzyka kredytowego**

Na aktywa finansowe Grupy składają się środki na rachunkach bankowych, należności, udzielona pożyczka do jednostki stowarzyszonej oraz posiadane przez Victoria Dom S.A. obligacje Victoria House SA.

W odniesieniu do aktywów finansowych ryzyko kredytowe powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

Środki pieniężne są zgromadzone na rachunkach bankowych w renomowanych bankach, co wpływa na znaczące ograniczenie ryzyka kredytowego w tym zakresie.

Ryzyko kredytowe występujące w spółkach Grupy jest przede wszystkim związane z należnościami.

Kwoty należności przedstawione w bilansie są kwotami netto, czyli z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość wątpliwych należności.

Grupa dokonuje znaczących płatności jako zabezpieczenie wstępnych umów dotyczących zakupu gruntu. Grupa minimalizuje ryzyko kredytowe powstające w związku z płatnościami tego typu poprzez zabezpieczanie ich zwrotu hipoteką umowną na nabywanej nieruchomości lub na innych nieruchomościach.

W stosunku do należności handlowych Grupa stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco, m.in. poprzez regularny przegląd otwartych pozycji. Dodatkowo, należności handlowe to głównie należności z tytułu sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i garaży, które są w większości przypadków w pełni zabezpieczone, gdyż wydanie przedmiotu sprzedaży najczęściej następuje po uregulowaniu przez nabywcę całkowitej uzgodnionej ceny.

Na dzień bilansowy nie występowała znacząca koncentracja ryzyka kredytowego w zakresie należności z uwagi na dużą liczbę klientów i partnerów Grupy, co wpływa na rozproszenie ryzyka.

Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie odnotowano znaczących zmian w zakresie oceny ryzyka kredytowego.

Nota nr 72: Ryzyko utraty płynności finansowej

Spółki z Grupy realizują projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. W początkowym okresie realizacji projektów spółki mogą nie generować istotnych wpływów gotówkowych z tytułu przedsprzedaży mieszkań. W przypadku nieterminowego spływu należności od klientów lub – w skrajnym przypadku – braku wpływów pieniężnych w wymaganej wysokości, spółki z Grupy mogą mieć trudności w utrzymaniu płynności finansowej. Ewentualne problemy z płynnością mogą negatywnie wpłynąć na możliwość wywiązania się przez spółki z Grupy z ich zobowiązań, a co za tym idzie spowodować konieczność zapłaty kar lub odszkodowań. Problemy z płynnością finansową mogą również ograniczyć możliwość pozyskiwania przez spółki z Grupy podwykonawców oraz wpłynąć na wzrost kosztów oferowanych przez nich usług. Na spółkach z Grupy, jako deweloperach, ciąży ponadto obowiązek stosowania w relacjach z klientami rachunków powierniczych co powoduje konieczność uzupełnienia brakującego finansowania (przekazywanego przez bank deweloperowi dopiero po zakończeniu określonego etapu inwestycji) ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne, jak również konieczność ponoszenia opłat za usługi świadczone przez bank. Wiąże się to ze wzrostem kosztów spółek z Grupy, co może mieć negatywny wpływ na ich płynność finansową.

Zarząd Victoria Dom S.A. stara się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczonymi terminami płatności. Zarządzenie ryzykiem utraty płynności finansowej odbywa się poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz dokonywanie projekcji przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów osobno, jak i w skali całej Grupy.

W przeszłości Victoria Dom S.A. ani jej spółki zależne nie miały problemów z płynnością finansową, a osiągnięte nadwyżki z tytułu przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej przeznaczane są na działalność finansową, w tym także wspierając rozwój grupy kapitałowej na rynkach europejskich.

Proces realizacji projektu deweloperskiego charakteryzuje się długim etapem przygotowania i budowy inwestycji. Aktualnie Spółki z Grupy sprzedają mieszkania na kolejne lata. Rozpoczęcie nowych budów jest opóźniane do momentu, aż osiągnięta zostanie zadawalająca przedsprzedaż na rozpoczynanych nowych projektach, aby utrzymać dużą dynamikę przepływów pieniężnych. Przesuwane są również terminy zakupu nowych gruntów do momentu ustabilizowania sytuacji. Trudno oszacować jak będą zachowywać się w średnim terminie klienci kupujący mieszkania, jak banki będą oceniać zdolność kredytową i jaką będą miały politykę. Główni dostawcy dla Grupy to polskie firmy budowlane, które pracują bez zmian w oparciu o swoje zespoły pracownicze z dużym doświadczeniem. Aktualnie nie ma znaczących opóźnień w pracach budowlanych i wykonywane prace są zgodnie z założonymi harmonogramami. Nie obserwuje się również istotnych problemów w zaopatrzeniu. Większość surowców budowlanych generalnych wykonawców pochodzi z Polski lub Unii Europejskiej.

W celu zabezpieczenia się przed utratą płynności Grupa Victoria Dom utrzymuje odpowiedni poziom dostępnej gotówki, pozwalający - w razie krótkotrwałych wahań i opóźnień w spływie należności od klientów - na bieżące regulowanie zobowiązań.

W związku z zawartymi umowami kredytowymi istnieje ryzyko, że w przypadku istotnego pogorszenia płynności Grupa Victoria Dom może ona nie być w stanie uzyskać jakiegokolwiek dodatkowego zewnętrznego finansowania. Dodatkowo istnieje ryzyko, że w okolicznościach, w których Jednostka Dominująca nie wykona swoich zobowiązań wynikających z umów kredytowych, umowy te mogą zostać wypowiedziane, a co za tym idzie, Grupa Victoria Dom może zostać zobowiązana do zapłaty tych zobowiązań, co może mieć negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy.

Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa nie miała problemów z terminowym regulowaniem zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji, zaciągniętych kredytów bankowych czy zawartych umów leasingu. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług w przypadku których występują opóźnienia w płatności w porównaniu z terminem ich wymagalności (jak wskazano w nocie 33) są regulowane na bieżąco po zakończeniu procesu weryfikacji i akceptacji faktur wystawionych przez generalnych wykonawców, a przeterminowanie to w przeważającej części nie przekracza 30 dni.

Struktura rodzajowa zadłużenia oraz procentowy udział finansowania zewnętrznego Grupy nie powinny ulegać istotnym zmianom w przyszłości.

Nota nr 73: Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji finansowej, majątkowej oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej

Wszystkie istotne informacje wpływające na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostek powiązanych zostały zawarte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Zarząd Jednostki Dominującej na bieżąco analizuje zmiany regulacyjne dotyczące rynku nieruchomości, w tym zasad ustalania powierzchni lokali, pod kątem ich potencjalnego wpływu na działalność Grupy Kapitałowej. Zarząd Jednostki Dominującej monitoruje ryzyka związane z cyberbezpieczeństwem i bezpieczeństwem systemów informatycznych poprzez funkcjonujące procedury, rozwiązania zabezpieczające oraz bieżący nadzór nad infrastrukturą IT.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie zidentyfikowano zdarzeń w obszarze cyberbezpieczeństwa, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na działalność lub sytuację finansową Spółek z Grupy.

Nota nr 74: Wybrane dane finansowe zawierające pozycje przeliczone na walutę EUR

| Pozycje rachunku zysków i strat                                             | 01.01.2025 r. - 31.12.2025 r. |          | 01.01.2024 r. - 31.12.2024 r. |          |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------|-------------------------------|----------|
|                                                                             | tys. PLN                      | tys. EUR | tys. PLN                      | tys. EUR |
|                                                                             |                               | 4,2372   |                               | 4,3042   |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów                            | 854 448                       | 201 654  | 983 670                       | 228 537  |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)                             | 264 390                       | 62 397   | 302 849                       | 70 361   |
| Zysk (strata) brutto                                                        | 187 068                       | 44 149   | 247 723                       | 57 554   |
| Zysk (strata) netto                                                         | 151 721                       | 36 807   | 200 861                       | 46 666   |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA) | 266 507                       | 62 897   | 304 449                       | 70 732   |

Średni kurs PLN/EUR za okres sprawozdawczy 2025 oraz 2024 wynosił odpowiednio: 4,2372 i 4,3042

| Pozycje bilansu               | 31.12.2025 r. |          | 31.12.2024 r. |          |
|-------------------------------|---------------|----------|---------------|----------|
|                               | tys. PLN      | tys. EUR | tys. PLN      | tys. EUR |
|                               |               | 4,2267   |               | 4,2730   |
| Aktywa trwałe                 | 158 665       | 37 539   | 195 345       | 45 716   |
| Aktywa obrotowe               | 1 958 658     | 463 401  | 1 663 565     | 389 320  |
| Kapitał własny                | 791 403       | 187 239  | 699 693       | 163 747  |
| Zobowiązania i rezerwy w tym: | 1 325 919     | 313 701  | 1 159 216     | 271 289  |
| Rezerwy na zobowiązania       | 131 363       | 31 079   | 210 783       | 49 329   |
| Zobowiązania długoterminowe   | 765 683       | 181 154  | 546 085       | 127 799  |
| Zobowiązania krótkoterminowe  | 303 030       | 71 694   | 211 837       | 49 576   |
| Rozliczenia międzyokresowe    | 125 843       | 29 773   | 190 511       | 44 585   |

Średni kurs PLN/EUR na koniec okresu sprawozdawczego 2025 oraz 2024 wynosił odpowiednio: 4,2267 i 4,2730

W prezentowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym informacje EBITDA, EBIT stanowią Alternatywne Pomiary Wyników w rozumieniu wytycznych ESMA/2015/1415. EBIT jest równy zyskowi z działalności operacyjnej jak wykazano w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji I. Skonsolidowanego Rachunku Zysków i Strat i wyniósł on odpowiednio 264 390 tys. złotych dla roku 2025 i 302 849 tys. złotych dla roku 2024.

W roku 2025 amortyzacja wyniosła łącznie 2 117 tys. złotych (w tym amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych 1 966 tys. złotych oraz amortyzacja nieruchomości inwestycyjnej 151 tys. złotych), a w roku 2024 wyniosła ona 1 600 tys. złotych (w tym amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych 1 449 tys. złotych oraz amortyzacja nieruchomości inwestycyjnej 151 tys. złotych).

Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA) za rok 2025 = 264 390 tys. złotych + 2 117 tys. złotych = 266 507 tys. złotych.  
Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA) za rok 2024 = 302 849 tys. złotych + 1 600 tys. złotych = 304 449 tys. złotych.

Nota nr 75: Prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych Grupy Kapitałowej na dzień 31.12.2025 roku - wyjaśnienie odchyleń

Zgodnie z informacją umieszczoną na stronie Jednostki Dominującej w dniu 30 grudnia 2024 roku odnośnie prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych na dzień 31.12.2025 roku, Emitent prognozował, że zobowiązania finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta wyniosą około 745 000 000,00 złotych, co stanowiło około 34% pasywów Grupy Kapitałowej Emitenta. Na szacowaną wartość zobowiązań finansowych składają się zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych oraz inne zobowiązania finansowe (zobowiązania z tytułu leasingu).

Faktyczna wartość zobowiązań finansowych według skonsolidowanego bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2025 roku wyniosła 862 551 252,63 złotych.

Różnicę pomiędzy wartością prognozowaną a rzeczywistą stanowią przede wszystkim zmiany w zakresie zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych. Poza terminowymi wykupami serii D i U o łącznej wartości 11,503 mln złotych, Emitent w trakcie 2025 roku dokonał przedterminowych wykupów obligacji serii W, V, X, Y1/Y2 oraz P2023A, których terminy wykupu przypadały zgodnie z warunkami emisji na 2026 rok, o ich łącznej wartości nominalnej 271,384 mln złotych. Victoria Dom S.A. wyemitowała też nowe emisje obligacji - serie P2024A, P2024B, P2024C, AA, P2024D i P2024D2 - o łącznej wartości nominalnej 520 mln złotych, tj. o 370 mln złotych więcej niż zakładano w prognozie zobowiązań finansowych.

W zakresie zobowiązań z tytułu kredytów na różnicę pomiędzy wartością prognozowaną a rzeczywistą wpłynęło przede wszystkim zaciągnięcie kredytu rewolwingowego w Banku Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej w kwocie 30 mln złotych, a także spłata 11 mln złotych kapitału z kredytu zaciągniętego w VeloBank S.A.

Miejscowość: Warszawa  
Data: 25.05.2026

Michał Sebastian Jasiński  
Elektronicznie podpisany przez Michał Sebastian Jasiński  
Data: 2026.05.25 15:08:33 +02'00'

Michał Jasiński  
Prezes Zarządu

Waldemar Cezary Wasiluk  
Elektronicznie podpisany przez Waldemar Cezary Wasiluk  
Data: 2026.05.25 15:39:54 +02'00'

Waldemar Wasiluk  
Wiceprezes Zarządu

Anna Danuta Piotrowska  
Elektronicznie podpisany przez Anna Danuta Piotrowska  
Data: 2026.05.25 15:39:02 +02'00'

Anna Piotrowska  
Członek Zarządu

Bożena Subda  
Elektronicznie podpisany przez Bożena Subda  
Data: 2026.05.25 15:37:09 +02'00'

Bożena Subda  
Członek Zarządu

Osoba sporządzająca skonsolidowane sprawozdanie finansowe: Wanda Misiewicz-Walachowska

Podpisany elektronicznie przez  
Wanda Katarzyna Misiewicz-Walachowska  
25.05.2026  
15:08:59 +02'00'