

# PROSPEKT PODSTAWOWY



spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie (03-230) przy ul. Daniszewskiej 14,  
zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000305793

Prospekt podstawowy III Publicznego Programu Emisji Obligacji do kwoty 400 000 000 PLN.

Niniejszy prospekt podstawowy („**Prospekt**”) został sporządzony w związku z III Publicznym Programem Emisji Obligacji do łącznej wartości nominalnej wynoszącej 400 000 000 PLN („**Program Emisji Obligacji**” lub „**Program**”) ustanowionym przez Victoria Dom S.A. („**Emitent**”). W ramach Programu Emitent może emitować obligacje („**Obligacje**”), których wartość będzie wyrażona w złotych polskich. Na podstawie Prospektu Emitent może przeprowadzać oferty publiczne Obligacji kolejnych serii. Oferowane Obligacje nie są objęte systemem gwarantowania, jak również nie są to lokaty bankowe ani obligacje skarbowe i nie ma gwarancji uzyskania opisywanych świadczeń ani osiągnięcia zysku, a w określonych przypadkach inwestor będzie mógł utracić część albo całość zainwestowanej kwoty.

Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego („**KNF**”) będącą właściwym organem zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”). KNF zatwierdza Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności wyznaczone w Rozporządzeniu Prospektowym. Zatwierdzenie Prospektu przez KNF nie powinno być uznawane za zatwierdzenie Emitenta ani jakości Obligacji, które są przedmiotem Prospektu. Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w Obligacje. Zatwierdzając Prospekt KNF nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego Emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania. W postępowaniu w sprawie zatwierdzenia Prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w Prospekcie informacji ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez Emitenta działalnością, ani ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem Obligacji.

Prospekt został sporządzony na podstawie art. 8 Rozporządzenia Prospektowego w związku z zamiarem prowadzenia ofert publicznych Obligacji na terytorium Polski.

Prospekt został sporządzony w oparciu o załączniki nr 6, 14 i 21 do Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym, i uchylające rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004 („**Rozporządzenie Delegowane**”).

Prospekt nie stanowi oferty nabycia ani zachęty do nabycia Obligacji lub oferty nabycia Obligacji skierowanej do jakiejkolwiek osoby, do której nie można skierować takiej oferty zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

**OBLIGACJE NIE ZOSTAŁY ANI NIE ZOSTANĄ ZAREJESTROWANE ZGODNIE Z AMERYKAŃSKĄ USTAWĄ O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH, ANI PRZEZ ŻADEN ORGAN REGULUJĄCY OBRÓT PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI JAKIEGOKOLWIEK STANU LUB PODLEGAJĄCYCH JURYSDYKCJI STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI ORAZ NIE MOGĄ BYĆ OFEROWANE, SPRZEDAWANE ANI W INNY SPOSÓB ZBYWANE NA TERYTORIUM STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI.**

**OFERTA PUBLICZNA OBLIGACJI NIE JEST KIEROWANA DO OBYWATELI ROSYJSKICH LUB BIAŁORUSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH W ROSJI LUB NA BIAŁORUSI LUB DO JAKICHKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH LUB INNYCH JEDNOSTEK ORGANIZACYJNYCH POSIADAJĄCYCH SIEDZIBĘ W ROSJI LUB NA BIAŁORUSI.**

**W SZCZEGÓLNOŚCI ZWRACA SIĘ UWAGĘ NABYWCÓW OBLIGACJI NA TO, ŻE OBLIGACJE NIE SĄ DEPOZYTAMI BANKOWYMI I NIE SĄ OBJĘTE SYSTEMEM GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW. WYCOFANIE SIĘ Z INWESTYCJI PRZED UPŁYWEM OKRESU NA JAKI OBLIGACJA BĘDZIE WYEMITOWANA (T.J. PRZED DNIEM WYKUPU) MOŻE BYĆ UTRUDNIONE LUB NIEMOŻLIWE ZE WZGLĘDU NA RYZYKO OGRANICZENIA PŁYNNOŚCI LUB RYZYKO BRAKU PŁYNNOŚCI OBLIGACJI (CZYLI MOŻLIWOŚCI ODSPRZEDAŻY OBLIGACJI), A CENA ZA ZBYWANE OBLIGACJE MOŻE ODBIEGAĆ OD JEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ LUB CENY NABYCIA. Z PUNKTU WIDZENIA UNIKNIĘCIA NADMIERNEGO PO STRONIE INWESTORÓW RYZYKA UTRATY INWESTOWANYCH ŚRODKÓW ZASADNA JEST DYWERSYFIKACJA INWESTYCJI (PODZIAŁ POSIADANYCH ŚRODKÓW NA POSZCZEGÓLNE RODZAJE INWESTYCJI I EMITENTÓW) ORAZ ŻE INWESTYCJA WSZYSTKICH POSIADANYCH ŚRODKÓW W OBLIGACJE EMITENTA ZWIĘKSZA RYZYKO INWESTORA.**

**W ZWIĄZKU Z WYMOGAMI WYNIKAJĄCYMI Z USTAWY Z DNIA 15 LUTEGO 1992 R. O PODATKU DOCHODOWYM OD OSÓB PRAWNYCH ORAZ USTAWY Z DNIA 26 LIPCA 1991 R. O PODATKU DOCHODOWYM OD OSÓB FIZYCZNYCH, W CELU ZAPEWNIENIA SPEŁNIENIA WYMOGÓW DLA ZWOLNIENIA PŁATNIKÓW PODATKÓW DOCHODOWYCH OD OBOWIĄZKU POBORU PODATKU OD ODSETEK LUB DYSKONTA OD OBLIGACJI, PODMIOTY POWIĄZANE Z EMITENTEM NIE POWINNY NABYWAĆ OBLIGACJI.**

**INWESTYCJA W OBLIGACJE OFEROWANE W RAMACH PROSPEKTU WIAŻE SIĘ Z SZEREGIEM RYZYK WŁAŚCIWYCH DLA DŁUŻNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ RYZYKAMI ZWIĄZANYMI Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ. OPIS TYCH RYZYK ZNAJDUJE SIĘ W CZĘŚCI „CZYNNIKI RYZYKA”. W PRZYPADKU NIEWYPŁACALNOŚCI EMITENTA SPOWODOWANEJ POGORSZENIEM SIĘ JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ, W TYM UTRATĄ PŁYNNOŚCI PRZEZ EMITENTA, CZĘŚĆ LUB CAŁOŚĆ ZAINWESTOWANEGO KAPITAŁU MOŻE ZOSTAĆ UTRACONA, JAK RÓWNIEŻ NABYWCY OBLIGACJI MOGĄ NIE OTRZYMAĆ ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI PRZEWIDZIANYCH W WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI. W ZWIĄZKU Z TYMI RYZYKAMI, PRZED INWESTYCJĄ W OBLIGACJE INWESTORZY POWINNI ROZWAŻYĆ, CZY ICH PORTFEL INWESTYCYJNY JEST NALEŻYCIIE ZDYWERSYFIKOWANY.**

Firma Inwestycyjna

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLEPSKI

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.

Doradca Prawny



act Bienia Smoluch Wielhorski Wojnar i Partnerzy.  
Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p.

Prospekt został zatwierdzony przez KNF w dniu 14 2024 r. Prospekt zachowuje ważność przez okres 12 miesięcy od daty jego zatwierdzenia pod warunkiem, że został uzupełniony jakimkolwiek suplementem wymaganym na podstawie art. 23 Rozporządzenia Prospektowego. Obowiązek uzupełnienia Prospektu w przypadku nowych znaczących czynników, istotnych błędów lub istotnych niedokładności nie ma zastosowania, gdy Prospekt stracił ważność.

## SPIS TREŚCI

|                                                                                                                                                            |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. OPIS PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI</b>                                                                                                                   | <b>8</b>  |
| <b>II. CZYNNIKI RYZYKA</b>                                                                                                                                 | <b>12</b> |
| 1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I OTOCZENIEM GOSPODARCZYM W JAKIM EMITENT PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ                                        | 12        |
| 1.1. Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych                                                                                               | 12        |
| 1.2. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy                                                                                              | 13        |
| 1.3. Ryzyko związane ze zwiększeniem poziomu zadłużenia Emitenta w 2022 r. i ograniczoną możliwością dalszego zwiększania poziomu zadłużenia               | 13        |
| 1.4. Ryzyko spadku cen mieszkań                                                                                                                            | 14        |
| 1.5. Ryzyko utraty płynności finansowej                                                                                                                    | 14        |
| 1.6. Ryzyko związane z koncentracją działalności Emitenta na rynku warszawskim                                                                             | 15        |
| 1.7. Ryzyko związane z wejściem na nowe rynki                                                                                                              | 15        |
| 1.8. Ryzyko związane z pozyskiwaniem gruntów pod projekty deweloperskie                                                                                    | 15        |
| 1.9. Ryzyko związane z wadami projektowymi, technologiami, gwarancjami podwykonawczymi oraz odpowiedzialnością wynikającą z tytułu sprzedaży nieruchomości | 16        |
| 1.10. Ryzyko związane z dokonywaniem transakcji z podmiotami powiązanymi                                                                                   | 17        |
| 1.11. Ryzyko związane ze współpracą z generalnym wykonawcą oraz podwykonawcami                                                                             | 17        |
| 1.12. Ryzyko związane z luką płynności                                                                                                                     | 18        |
| 2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI                                                                                                      | 19        |
| 2.1. Ryzyko związane z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych i sposobem obliczania Stopy Bazowej Obligacji                                          | 19        |
| 2.2. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji                                                                           | 20        |
| 2.3. Ryzyko związane z możliwością tzw. „rolowania Obligacji”                                                                                              | 21        |
| 2.4. Ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania poprzez emisję Obligacji                                                                      | 21        |
| 2.5. Ryzyko zmiany stopy procentowej                                                                                                                       | 22        |
| 2.6. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji                                                                                                    | 22        |
| 2.7. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji                                                                                                                | 23        |
| 2.8. Ryzyko nieprzydzielenia obligacji                                                                                                                     | 23        |
| 2.9. Ryzyko związane z możliwością niespełnienia warunków wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu                                 | 23        |
| <b>III. DOKUMENT REJESTRACYJNY</b>                                                                                                                         | <b>25</b> |
| 1. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE W PROSPEKCIE                                                                                                         | 25        |
| 1.1. Emitent                                                                                                                                               | 25        |
| 1.2. Firma Inwestycyjna                                                                                                                                    | 26        |
| 1.4. Informacje od osób trzecich                                                                                                                           | 28        |
| 1.5. Oświadczenia Emitenta                                                                                                                                 | 28        |
| 2. BIEGLI REWIDENCI                                                                                                                                        | 28        |
| 2.1. Imiona i nazwiska (nazwy) oraz adresy biegłych rewidentów emitenta w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi                           | 28        |
| 2.2. Informacje o rezygnacji, zwolnieniu lub niewybraniu biegłego rewidenta na kolejny rok w okresie objętym                                               |           |

|                                                                                                                                                                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <i>historycznymi informacjami finansowymi</i> .....                                                                                                                                                                                                           | 29 |
| 3. CZYNNIKI RYZYKA .....                                                                                                                                                                                                                                      | 29 |
| 4. HISTORIA I ROZWÓJ EMITENTA .....                                                                                                                                                                                                                           | 29 |
| 4.1. Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Emitenta.....                                                                                                                                                                                                        | 29 |
| 4.2. Miejsce rejestracji Emitenta, jego numer rejestracyjny oraz identyfikator podmiotu prawnego .....                                                                                                                                                        | 29 |
| 4.3. Data założenia i okres istnienia Emitenta .....                                                                                                                                                                                                          | 29 |
| 4.4. Siedziba i forma prawna Emitenta, prawo, na mocy którego działa Emitent, kraj założenia Emitenta, adres, numer telefonu jego siedziby i strona internetowa Emitenta .....                                                                                | 29 |
| 4.5. Szczegółowe informacje dotyczące wszelkich zdarzeń z ostatniego okresu odnoszących się do Emitenta, które mają istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Emitenta .....                                                                                  | 30 |
| 4.6. Ratingi kredytowe, które przyznano Emitentowi na jego wniosek lub przy przyznawaniu których Emitent współpracował .....                                                                                                                                  | 30 |
| 4.7. Informacje na temat istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Emitenta .....                                                                                                                                                    | 30 |
| 4.8. Informacje na temat istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Emitenta od ostatniego roku obrotowego 2023 r.....                                                                                                                | 34 |
| 4.9. Opis przewidywanego finansowania działalności Emitenta .....                                                                                                                                                                                             | 34 |
| 5. OGÓLNY ZARYS DZIAŁALNOŚCI .....                                                                                                                                                                                                                            | 34 |
| 5.1. Działalność podstawowa.....                                                                                                                                                                                                                              | 35 |
| 5.2. Historia działalności .....                                                                                                                                                                                                                              | 35 |
| 5.3. Strategia Grupy.....                                                                                                                                                                                                                                     | 38 |
| 5.4. Lokalizacja projektów.....                                                                                                                                                                                                                               | 38 |
| 5.5. Harmonogram inwestycji.....                                                                                                                                                                                                                              | 39 |
| 5.6. Projekty w realizacji i sprzedaży.....                                                                                                                                                                                                                   | 40 |
| 5.7. Bank ziemi .....                                                                                                                                                                                                                                         | 44 |
| 5.8. Sprzedaż i przekazania.....                                                                                                                                                                                                                              | 45 |
| 5.9. Dostawcy .....                                                                                                                                                                                                                                           | 46 |
| 5.10. Otoczenie rynkowe .....                                                                                                                                                                                                                                 | 49 |
| 5.11. Pozycja Victoria Dom na rynku deweloperskim .....                                                                                                                                                                                                       | 56 |
| 5.12. Działalność dodatkowa .....                                                                                                                                                                                                                             | 59 |
| 5.13. Podstawy wszelkich oświadczeń Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej.....                                                                                                                                                                     | 60 |
| 6. STRUKTURA ORGANIZACYJNA .....                                                                                                                                                                                                                              | 60 |
| 6.1. Krótki opis grupy kapitałowej Emitenta oraz miejsce Emitenta w tej grupie .....                                                                                                                                                                          | 60 |
| 6.2. Wskazanie uzależnienia Emitenta od innych podmiotów w ramach grupy kapitałowej.....                                                                                                                                                                      | 63 |
| 7. INFORMACJE O TENDENCJACH.....                                                                                                                                                                                                                              | 63 |
| 7.1. Oświadczenie o tendencjach .....                                                                                                                                                                                                                         | 63 |
| 7.2. Informacje na temat jakichkolwiek znanych tendencji, niepewnych elementów, żądań, zobowiązań lub zdarzeń, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Emitenta przynajmniej w ciągu bieżącego roku obrotowego..... | 64 |
| 8. PROGNOZY LUB OSZACOWANIA ZYSKÓW .....                                                                                                                                                                                                                      | 65 |
| 9. ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE .....                                                                                                                                                                                                     | 65 |
| 9.1. Zarząd .....                                                                                                                                                                                                                                             | 65 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 9.2. Rada Nadzorcza .....                                                                                                                                                                                                                                              | 69        |
| 9.3. Konflikt interesów w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych.....                                                                                                                                                                                | 70        |
| 10. GŁÓWNI AKCJONARIUSZE.....                                                                                                                                                                                                                                          | 70        |
| 10.1. Informacje czy Emitent jest bezpośrednio lub pośrednio podmiotem posiadającym lub kontrolowanym oraz wskazanie podmiotu posiadającego lub kontrolującego oraz opis charakteru kontroli i istniejących mechanizmów zapobiegających nadużywaniu tej kontroli ..... | 70        |
| 10.2. Opis wszelkich znanych emitentowi ustaleń, których realizacja może w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli emitenta.....                                                                                                                       | 71        |
| 11. INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE AKTYWÓW I PASYWÓW EMITENTA, JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ ZYSKÓW I STRAT .....                                                                                                                                                      | 71        |
| 11.1. Historyczne informacje finansowe.....                                                                                                                                                                                                                            | 71        |
| 11.2. Badanie historycznych rocznych informacji finansowych.....                                                                                                                                                                                                       | 71        |
| 11.3. Śródroczne i inne informacje finansowe .....                                                                                                                                                                                                                     | 71        |
| 11.4. Przegląd śródrocznych informacji finansowych .....                                                                                                                                                                                                               | 71        |
| 11.5. Postępowania sądowe i arbitrażowe .....                                                                                                                                                                                                                          | 71        |
| 11.6. Znaczące zmiany w sytuacji finansowej Emitenta .....                                                                                                                                                                                                             | 71        |
| 12. DODATKOWE INFORMACJE.....                                                                                                                                                                                                                                          | 72        |
| 12.1. Kapitał zakładowy.....                                                                                                                                                                                                                                           | 72        |
| 12.2. Statut Emitenta .....                                                                                                                                                                                                                                            | 72        |
| 13. ISTOTNE UMOWY .....                                                                                                                                                                                                                                                | 73        |
| 13.1. Umowy kredytowe .....                                                                                                                                                                                                                                            | 74        |
| 13.2. Emisje obligacji.....                                                                                                                                                                                                                                            | 77        |
| 14. DOSTĘPNE DOKUMENTY .....                                                                                                                                                                                                                                           | 82        |
| <b>IV. DOKUMENT OFERTOWY .....</b>                                                                                                                                                                                                                                     | <b>83</b> |
| 1. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE W PROSPEKCIE .....                                                                                                                                                                                                               | 83        |
| 2. CZYNNIKI RYZYKA.....                                                                                                                                                                                                                                                | 83        |
| 3. PODSTAWOWE INFORMACJE.....                                                                                                                                                                                                                                          | 83        |
| 3.1. Interesy osób fizycznych i prawnych zaangażowanych w ofertę.....                                                                                                                                                                                                  | 83        |
| 3.2. Powody zorganizowania oferty i sposób wykorzystania wpływów pieniężnych.....                                                                                                                                                                                      | 83        |
| 4. INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY .....                                                                                                                                                                                            | 84        |
| 4.1. Opis rodzaju i klasy papierów wartościowych stanowiących przedmiot oferty publicznej .....                                                                                                                                                                        | 84        |
| 4.2. Przepisy prawne, na mocy których utworzono papiery wartościowe.....                                                                                                                                                                                               | 85        |
| 4.3. Wskazanie, czy papiery wartościowe są papierami wartościowymi imiennymi, czy na okaziciela, oraz czy mają one formę dokumentu, czy też są zdematerializowane.....                                                                                                 | 85        |
| 4.4. Całkowita kwota papierów wartościowych w ofercie publicznej .....                                                                                                                                                                                                 | 85        |
| 4.5. Waluta emisji papierów wartościowych .....                                                                                                                                                                                                                        | 85        |
| 4.6. Informacja o uprzywilejowaniu papierów wartościowych.....                                                                                                                                                                                                         | 85        |
| 4.7. Opis praw związanych z papierami wartościowymi.....                                                                                                                                                                                                               | 86        |
| 4.8. Nominalna stopa procentowa.....                                                                                                                                                                                                                                   | 87        |
| 4.9. Termin zapadalności.....                                                                                                                                                                                                                                          | 89        |
| 4.10. Wskazanie poziomu rentowności .....                                                                                                                                                                                                                              | 92        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 4.11. Sposób reprezentacji posiadaczy papierów wartościowych wraz ze wskazaniem organizacji reprezentującej inwestorów oraz przepisów dotyczących reprezentacji.....                                                                                                                                  | 93         |
| 4.12. Uchwały, zezwolenia i zgody, na których podstawie papiery wartościowe zostaną wyemitowane .....                                                                                                                                                                                                 | 94         |
| 4.13. Przewidywana data emisji papierów wartościowych.....                                                                                                                                                                                                                                            | 95         |
| 4.14. Opis wszystkich ograniczeń dotyczących zbywalności papierów wartościowych .....                                                                                                                                                                                                                 | 95         |
| 4.15. Ostrzeżenie dotyczące regulacji prawa podatkowego .....                                                                                                                                                                                                                                         | 95         |
| 4.16. Tożsamość i dane kontaktowe Oferującego .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 104        |
| 5. WARUNKI OFERTY PUBLICZNEJ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH .....                                                                                                                                                                                                                                             | 104        |
| 5.1. Warunki, parametry i przewidywany harmonogram oferty oraz działania wymagane przy składaniu zapisów .....                                                                                                                                                                                        | 104        |
| 5.2. Plan dystrybucji i przydziału .....                                                                                                                                                                                                                                                              | 112        |
| 5.3. Cena .....                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 112        |
| 5.4. Plasowanie i gwarantowanie .....                                                                                                                                                                                                                                                                 | 113        |
| 6. DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU.....                                                                                                                                                                                                                    | 114        |
| 6.1. Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu w celu ich dystrybucji na rynku regulowanym lub rynkach państw trzecich, na rynku rozwoju MŚP lub na wielostronnej platformie obrotu, wraz z określeniem tych rynków.....                  | 114        |
| 6.2. Wskazanie najwcześniejszych możliwych terminów dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu, o ile są znane .....                                                                                                                                                                               | 114        |
| 6.3. Wszystkie rynki regulowane lub rynki państw trzecich, rynek rozwoju MŚ lub wielostronne platformy obrotu, na których, zgodnie z wiedzą Emitenta, zostały już dopuszczone do obrotu papiery wartościowe tej samej klasy co papiery wartościowe, które mają być przedmiotem oferty publicznej..... | 114        |
| 6.4. Nazwa i adres podmiotów posiadających wiążące zobowiązanie do działania jako pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym, zapewniając płynność za pomocą kwotowania ofert kupna i sprzedaży, oraz opis podstawowych warunków ich zobowiązań.....                                                       | 115        |
| 6.5. Cena emisyjna papierów wartościowych.....                                                                                                                                                                                                                                                        | 115        |
| 7. DODATKOWE INFORMACJE.....                                                                                                                                                                                                                                                                          | 115        |
| 7.1. Doradcy .....                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 115        |
| 7.2. Inne informacje w dokumencie ofertowym, które zostały zbadane przez biegłych rewidentów lub przejrane przez uprawnionych biegłych rewidentów .....                                                                                                                                               | 115        |
| 7.3. Ratingi kredytowe, które przyznano papierom wartościowym na wniosek Emitenta lub przy przyznawaniu których emitent współpracował .....                                                                                                                                                           | 116        |
| <b>V. DEFINICJE I SKRÓTY.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>117</b> |
| <b>VI. HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>123</b> |
| 1. SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 R. WRAZ ZE SKONSOLIDOWANYMI HISTORYCZNYMI INFORMACJAMI FINANSOWYMI ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2022 R. (DANE PORÓWNAWCZE) .....                                                     | 123        |
| 2. SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SKONSOLIDOWANYCH HISTORYCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH .....                                                                                                                                                                                 | 214        |
| <b>VII. ŚRÓDROCZNE INFORMACJE FINANSOWE .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>222</b> |
| 1. ŚRÓDROCZNE INFORMACJE FINANSOWE GRUPY ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2024 R. DO 30 CZERWCA 2024 R. ....                                                                                                                                                                                                    | 222        |
| 2. RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH GRUPY SPORZĄDZONY ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2024 R. DO 30 CZERWCA 2024 R. ....                                                                                                                                 | 312        |
| <b>VIII. ZAŁĄCZNIKI.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>316</b> |

|    |                                                               |     |
|----|---------------------------------------------------------------|-----|
| 1. | STATUT .....                                                  | 317 |
| 2. | UCHWAŁA ZARZĄDU .....                                         | 324 |
| 3. | PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI .....                     | 326 |
| 4. | WZÓR OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI DANEJ SERII OBLIGACJI ..... | 341 |

## I. OPIS PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI

Niniejszy opis III Publicznego Programu Emisji Obligacji („Program”) stanowi ogólny opis programu ofertowego w rozumieniu art. 25 ust. 1 lit. b Rozporządzenia Delegowanego. Niniejszy opis zawiera podsumowanie podstawowych parametrów Programu i jest oparty na treści Prospektu, Uchwały Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 19 lipca 2024 r. w sprawie ustanowienia III Publicznego Programu Emisji Obligacji oraz powinien być czytany z pozostałymi częściami Prospektu oraz wszelkimi suplementami i komunikatami aktualizującymi do niego, jak również z odpowiednimi Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii Obligacji.

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Emitent</b>                                                             | Victoria Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Identyfikator podmiotu prawnego emitenta (LEI)</b>                      | 259400OLCMZ0H0DLS851                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Strona internetowa</b>                                                  | www[.]victoriadom[.]pl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Opis Programu</b>                                                       | III Publiczny Program Emisji Obligacji na okaziciela ustanowiony na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 19 lipca 2024 r. w sprawie ustanowienia III Publicznego Programu Emisji Obligacji.                                                                                                                                                               |
| <b>Wielkość Programu</b>                                                   | W ramach III Publicznego Programu Emisji Obligacji mogą zostać wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 400 000 000 złotych (czteryście milionów złotych).                                                                                                                                                                               |
| <b>Firma Inwestycyjna</b>                                                  | Michael / Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Sposób sprzedaży</b>                                                    | Obligacje będą oferowane w ramach ofert publicznych. Obligacje będą emitowane w seriach w ramach powtarzających się emisji. Informacja o szczegółowych parametrach Obligacji oferowanych do objęcia w poszczególnych transzach zostanie podana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.                                                               |
| <b>Informacja o rodzajach inwestorów, do których kierowana jest Oferta</b> | Oferta będzie skierowana do: Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Cena Emisyjna</b>                                                       | Cena emisyjna jednej Obligacji emitowanej w ramach Programu ustalana będzie przez Emitenta odrębnie dla każdej serii Obligacji i zostanie przedstawiona w odpowiednich Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.<br>Ostateczna Cena Emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% wartości nominalnej jednej Obligacji. |
| <b>Waluta</b>                                                              | Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (zł, PLN).                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Forma Obligacji</b>                                                     | Obligacje będą papierami wartościowymi na okaziciela. Obligacje nie będą miały formy dokumentu i będą zdematerializowane. Obligacje zostaną zarejestrowane                                                                                                                                                                                                          |



|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | <p>w KDPW oraz zostanie im nadany kod ISIN. Prawa z Obligacji powstaną w chwili zapisu Obligacji na Rachunkach Papierów Wartościowych lub na Rachunkach Zbiorczych albo, w przypadku emisji Obligacji danej serii z udziałem Agenta Emisji – w dniu zapisania ich w Ewidencji.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Zabezpieczenie Obligacji</b>     | <p>Obligacje mogą być emitowane jako papiery wartościowe zabezpieczone jak i niezabezpieczone. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji będą wskazywać ewentualne zabezpieczenia Obligacji.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Świadczenie z Obligacji</b>      | <p>Spełnienie przez Emitenta świadczeń z tytułu odsetek będzie następowało w datach płatności odsetek (Dniach Płatności Odsetek), określonych oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Okres odsetkowy to okres, za który naliczane są odsetki od wartości nominalnej Obligacji. Po upływie ostatniego okresu odsetkowego Obligacje nie będą oprocentowane.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Oprocentowanie Obligacji</b>     | <p>Oprocentowanie Obligacji zostanie określone oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Oprocentowanie może zostać ustalone jako stałe lub jako zmienne w oparciu o wskaźnik referencyjny WIBOR lub inną stopę procentową, która może zastąpić powyższą stopę procentową dla depozytów denominowanych w złotych. Informacja o nominalnej stopie procentowej zostanie przedstawiona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Wykup Obligacji</b>              | <p>Okres zapadalności Obligacji zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Okres zapadalności dla każdej serii Obligacji podany zostanie w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.</p> <p>Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej Obligacji.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Wcześniejszy wykup Obligacji</b> | <p>Prawo Emitenta do wykupu Obligacji przed Datą Wykupu – Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Roboczych, począwszy od pierwszego dnia II Okresu Odsetkowego.</p> <p>W celu dokonania wcześniejszego wykupu Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu.</p> <p>Natychmiastowy Wykup Obligacji – Niezależnie od postanowień zawartych w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji w przypadku:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w wykonaniu w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszego niż 3 dni, na żądanie</li> </ol> |

Obligatariusza posiadane przez niego Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi;

- b) gdy Emitent jest w zwłoce w wykonaniu w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, na żądanie Obligatariusza posiadane przez niego Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi;
- c) likwidacji Emitenta, wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
- d) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

W przypadku, gdy wystąpi którykolwiek z Przypadków Naruszenia określonych w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji, Obligatariusz może doręczyć Emitentowi Żądanie Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez niego Obligacji, w okresie od dnia wystąpienia danego Przypadku Naruszenia do upływu 30 dni od dnia zawiadomienia przez Emitenta o jego wystąpieniu poprzez publikację na Stronie internetowej Emitenta i Raportem Bieżącym. W przypadku doręczenia Emitentowi danego Żądania Wcześniejszego Wykupu zgodnie z powyższym, Obligacje wskazane w danym Żądaniu Wcześniejszego Wykupu Emitent wykupi w terminie 30 dni od dnia doręczenia mu danego Żądania Wcześniejszego Wykupu.

#### **Status Obligacji**

Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach, którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji, w sposób i terminach tam określonych.

#### **Opodatkowanie Obligacji**

Inwestorzy powinni zwrócić uwagę na to, że przepisy podatkowe Rzeczypospolitej Polskiej, a także państw, w których Inwestorzy są rezydentami podatkowymi, mogą nakładać podatki na przychody osiągane przez inwestorów z tytułu posiadania Obligacji lub nakładać na inwestorów obowiązki informacyjne związane z posiadaniem Obligacji.

Konieczność zapłacenia podatku od przychodów z Obligacji osiąganych przez inwestora może spowodować, że zysk Inwestora z inwestycji w Obligacje będzie niższy niż zakładany. Ponadto, niewykonanie obowiązków informacyjnych nakładanych na Inwestora przez właściwe przepisy prawa, może spowodować nałożenie na Inwestora sankcji przewidzianej przez te przepisy.

#### **Notowanie i dopuszczenie do obrotu**

Emitent zamierza wystąpić do GPW z wnioskiem o wprowadzenie obligacji do ASO GPW.

Zwraca się uwagę Inwestorom, iż ASO GPW nie jest rynkiem

## **Ograniczenia oferowania**

regulowanym lub innym rynkiem równoważnym w rozumieniu Ustawy o Obrocie.

Papiery wartościowe objęte Prospektem nie będą oferowane poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Prospekt ani papiery wartościowe nim objęte nie były przedmiotem rejestracji, zatwierdzenia lub notyfikacji w jakimkolwiek państwie poza Rzeczpospolitą Polską. Każdy inwestor zamieszkały bądź mający siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej powinien zapoznać się z przepisami prawa polskiego oraz przepisami praw innych państw, które mogą się do niego stosować.

Oferta publiczna Obligacji nie jest kierowana do obywateli rosyjskich albo białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji albo na Białorusi lub do jakichkolwiek osób prawnych lub innych jednostek organizacyjnych posiadających siedzibę w Rosji albo na Białorusi.

## **II. CZYNNIKI RYZYKA**

Potencjalni inwestorzy powinni przeanalizować wszystkie informacje zawarte w Prospekcie, łącznie z opisanymi poniżej czynnikami ryzyka. Jeżeli którekolwiek z niżej opisanych zdarzeń rzeczywiście wystąpi, może ono mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta, jego sytuację finansową lub wyniki z działalności, co może wpłynąć na możliwość wypełnienia przez Emitenta swoich obowiązków z Obligacji, w tym na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, na wartość lub rentowność Obligacji. W szczególności, zdarzenia opisane poniżej mogą indywidualnie lub kumulatywnie doprowadzić do trwałej niemożności obsługi przez Emitenta swoich zobowiązań finansowych, przejściowej utraty płynności, mogą wpłynąć na wysokość Stopy Bazowej lub rentowność Obligacji, lub mogą wpłynąć na ocenę ryzyka Emitenta i Obligacji przez potencjalnych inwestorów, powodując obniżenie wartości rynkowej Obligacji.

Na początku każdej z poniższych kategorii czynników ryzyka, wskazano według najlepszej wiedzy Emitenta najbardziej istotne czynniki ryzyka.

### **1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I OTOCZENIEM GOSPODARCZYM W JAKIM EMITENT PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ**

#### **1.1. Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych**

Zmiany sytuacji na rynku bankowym (dodatkowe obciążenia sektora bankowego, wzrost poziomu niespłacalności kredytów, odpływ depozytów), kształtowanie się parametrów siły nabywczej potencjalnych klientów Grupy, czy też powolne nasycanie się efektywnego popytu na cele związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, może negatywnie wpłynąć na sprzedaż mieszkań. Wzrost stóp procentowych skutkuje spadkiem zdolności kredytowej klientów, co może przełożyć się na spadek popytu na lokale Grupy. Istotne znaczenie w tym zakresie ograniczające dostęp klientów Grupy do finansowania kredytowego ma również - bezpośrednio i pośrednio - wpływ Rekomendacji "S" oraz "T" KNF na parametry aktywności kredytowej banków w sferze kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe, na punkt odcięcia procedur i metodologii oceny ryzyka kredytowego, na kształtowanie się ofert banków i instytucji finansowych dedykowanych klientom rynku hipotecznego.

Na stronę popytową na rynku mieszkaniowym na pewno negatywnie wpływać będzie drastyczny spadek zdolności kredytowej nabywców względem lat 2020-2021. Wysokość wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M oraz WIBOR 6M, decydujących o wysokości oprocentowania kredytów hipotecznych, wzrosła z ok. 0,25% w okresie 2Q 2020 - 3Q 2021 r. do obecnie ok. 5,5%-6,0% (w szczytowym momencie 2022 r. WIBOR wynosił ponad 7%). Dodatkowo, zgodnie z rekomendacją KNF (z lutego 2022 r.) banki, obliczając zdolność kredytobiorców, muszą brać pod uwagę możliwość wzrostu wskaźnika referencyjnego WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.). Od lutego 2023 r., dla kredytów o stałej bądź okresowo stałej stopie, bufor został zmniejszony do 2,5 p.p.

Emitent dostrzegł wśród swoich klientów wpływ zaostrzenia kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych oraz spadku zdolności kredytowej. Emitent szacuje, że w 2022 r. ok. 20-25% sprzedanych przez Grupę mieszkań była finansowana przez nabywców z wykorzystaniem kredytów hipotecznych (w porównaniu do ok. 50-60% w latach 2020-2021). Powyższa sytuacja miała wpływ na spadek liczby sprzedanych mieszkań w 2022 r. - Grupa sprzedała o 25% mniej mieszkań niż w 2021 r. (liczba sprzedanych lokali w 2022 r. wyniosła 1 208, a w 2021 r. 1 609).

Rok 2023 był okresem stabilizacji stóp procentowych, a dokonane przez Radę Polityki Pieniężnej we wrześniu i październiku 2023 r., obniżki stóp procentowych, a także wzrost wynagrodzeń, spowodowały zwiększenie zdolności kredytowej. Ponadto, rządowy projekt „Bezpieczny kredyt 2%”, wprowadzony z dniem 1 lipca 2023 r., dodatkowo pobudził aktywność na rynku kredytów mieszkaniowych, przekładając się na znaczącą odbudowę popytu na rynku nieruchomości, a tym samym zwiększając zainteresowanie ofertą deweloperów. W przypadku Grupy Emitenta przełożyło się to na wzrost sprzedaży do 2020 lokali w 2023 r. w porównaniu do 1208 lokali w 2022 r. (+67% r/r).

Ok. 50-60% sprzedanych mieszkań było sprzedanych z wykorzystaniem kredytu hipotecznego.

Po pierwszych trzech kwartałach 2024 r. Grupa sprzedała 862 lokale, co oznacza zmniejszenie sprzedaży o ok. 47% r/r. Spowolnienie sprzedaży w porównaniu do rekordowego 2023 r. jest spowodowane zakończeniem rządowego programu dofinansowywania kredytów hipotecznych „Bezpieczny kredyt 2%” w grudniu 2023 r. przy wyższym poziomie cen lokali oraz pozostających na wysokich poziomach stopach procentowych.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia, skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

## **1.2. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy**

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz część krajów azjatyckich (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego, wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, uległa załamaniu. Według danych Eurostatu w 2021 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 5,7%, 1,5% oraz 0,5%, a w 2023 wymiana z Rosją i Białorusią spadła o ponad połowę (poniżej 2% dla Rosji oraz 0,2% dla Białorusi). Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego, występowały krótkoterminowe braki tych produktów oraz nastąpił gwałtowny wzrost cen niektórych z tych dóbr (np. wg szacunków Emitenta stal oraz drewno zdrożały o ponad 50%). Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, w tym mieszkaniowego, co miało wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Emitenta, w wyniku renegotjowania kontraktów generalnego wykonawstwa. Wzrost cen materiałów ma także wpływ na ofertowanie umów generalnego wykonawstwa dla nowych projektów Grupy (wzrost cen budowy o ok. 500-1000 zł / m<sup>2</sup> na przestrzeni ostatnich dwóch lat).

Ponadto, wojna podniosła też ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabiła kurs złotego, podniosła inflację, zwiększyła presję na podwyżki stóp procentowych oraz osłabiła nastroje konsumenckie. Skutkowało to ograniczeniem popytu na mieszkania Grupy w 2022 r. (spadek sprzedaży o 25% r/r). Wzrost stóp procentowych miał nie tylko negatywne przełożenie na wysokość poniesionych przez Grupę kosztów finansowych w latach 2022 – 2024, ale również wpłynął znacząco na ograniczenie możliwości pozyskania finansowania zarówno dla nabywców indywidualnych, jak i instytucjonalnych, z uwagi na wysoki koszt kredytu hipotecznego co trwa nadal.

Powyższe czynniki nie wpłynęły na terminową realizację zawartych przez Grupę kontraktów, a jedynie na wzrost kosztów z nimi związanych.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ wystąpienie tego zdarzenia miało znaczący, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta i może mieć taki wpływ nadal w przyszłości. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

Podobna sytuacja z konfliktem zbrojnym nie występowała w przeszłości, albo skala oddziaływania innych konfliktów zbrojnych nie miała istotnego wpływu na działalność Emitenta i jego Grupy.

## **1.3. Ryzyko związane ze zwiększeniem poziomu zadłużenia Emitenta w 2022 r. i ograniczoną możliwością dalszego zwiększania poziomu zadłużenia**

Zadłużenie finansowe netto Grupy Emitenta na dzień 31 grudnia 2022 r. wyniosło 316,1 mln zł, co oznacza wzrost o 107,6 mln zł w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2021 r. (208,5 mln zł). Wzrost zadłużenia netto był związany ze spadkiem salda środków pieniężnych (200,0 mln zł vs 81,7 mln zł). Wzrost zadłużenia związany jest ze strategią ekspansywnego rozwoju Emitenta i zakupem działek pod dalsze projekty deweloperskie. Poziom zadłużenia finansowego brutto Grupy Emitenta uległ

obniżeniu z 408,5 mln zł na koniec grudnia 2021 r. do 397,8 mln zł na koniec grudnia 2022 r. Poziom zadłużenia netto w relacji do kapitału własnego pozostał na poziomie 0,81x w porównaniu do 1,0x określonego w warunkach emisji obligacji.

W związku ze zwiększonym poziomem zadłużenia istnieje ryzyko, że Grupa ma ograniczone możliwości dalszego poziomu zadłużenia finansowego lub może ona nie być w stanie uzyskać jakiegokolwiek dodatkowego zewnętrznego finansowania. Dodatkowo, istnieje ryzyko, że w okolicznościach, w których Grupa Emitenta nie wykona swoich zobowiązań wynikających z umów kredytowych, umowy te mogą zostać wypowiedziane – a co za tym idzie, Grupa Emitenta może zostać zobowiązana do zapłaty tych zobowiązań we wcześniejszym terminie.

Według danych finansowych za rok 2023, wartość długu netto Grupy wyniosła na koniec grudnia 2023 r. 273,9 mln zł (-42,2 mln zł r/r). Stosunek długu netto do kapitałów własnych na koniec 2023 r. spadł do 0,50x (0,81x na koniec 2022 r.). Grupa obniżyła zadłużenie w wartości netto oraz w relacji do wartości kapitału własnego dzięki osiągniętym wynikom finansowym w 2023 r.

Wartość długu netto do kapitału własnego może fluktuować w kolejnych okresach sprawozdawczych. Emitent nie zamierza przekraczać wartości granicznych przewidzianych w warunkach emisji obligacji.

Przedstawione powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Grupy Emitenta, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji. Powyższy czynnik ryzyka nie zmaterializował się w przeszłości.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia, skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

#### **1.4. Ryzyko spadku cen mieszkań**

Decyzje podejmowane przez Emitenta muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen sprzedaży lokali w trakcie trwania projektów. Czynniki te mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Grupy i jej potrzeby finansowe. Poziom cen kształtowany jest pod wpływem relacji podaży i popytu, na który oddziałuje, m.in. siła nabywcza potencjalnych klientów oraz dostępna wysokość kosztów finansowania zakupu lokali. Spadek cen mieszkań może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

Rynek nieruchomości zwykle reaguje z opóźnieniem, w porównaniu do innych klas aktywów, dlatego ewentualne spadki cen mieszkań mogą być widoczne dopiero w dłuższej perspektywie. Emitent obecnie nie przewiduje obniżania cen w prowadzonych przez siebie inwestycjach, choć w przypadku potencjalnie utrzymującej się tendencji spadkowej cen na rynku mieszkaniowym, będzie zmuszony do korekty swoich cenników, aby jego oferta pozostała konkurencyjna na rynku.

Emitent doświadczył podobnego ryzyka w przeszłości, kiedy rynek mieszkaniowy zanotował spadek średnich cen mieszkań po kryzysie finansowym związanym z upadkiem banku Lehman Brothers, tj. w latach 2009-2012. W przypadku tego kryzysu wystąpił spadek cen lokali (o ok. 20% w omawianym okresie), ale także istotny spadek popytu na mieszkania. Oba te czynniki miały wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy. W omawianym okresie działalność Grupy była skoncentrowana głównie na budowie domów jednorodzinnych, niemniej odnotowano spadek cen na podobnym poziomie, co na rynku mieszkaniowym.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia, skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### **1.5. Ryzyko utraty płynności finansowej**

Emitent realizuje projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. Zgodnie z przyjętą strategią, Emitent kupuje grunty pod wieloetapowe projekty (np. Metro Art., NeoNova Ochota, Olchowy Park, Morska). Emitent uruchamia

kolejne etapy tych projektów zazwyczaj w odstępach od 6 do 12 miesięcy. Emitent zazwyczaj musi opłacić dany grunt w całości, a całkowite zabudowanie tego gruntu może nastąpić nawet do kilku lat po jego dacie nabycia.

W początkowym okresie realizacji projektów Grupa może nie generować istotnych wpływów gotówkowych z tytułu sprzedaży mieszkań. W przypadku nieterminowego spływu należności od klientów lub – w skrajnym przypadku – braku wpływów pieniężnych w wymaganej wysokości, Grupa może mieć trudności w utrzymaniu płynności finansowej. Ewentualne problemy z płynnością mogą negatywnie wpłynąć na możliwość wywiązania się przez Emitenta z jego zobowiązań, a co za tym idzie spowodować konieczność zapłaty kar lub odszkodowań. Problemy z płynnością finansową mogą również ograniczyć możliwość pozyskiwania przez Grupę podwykonawców oraz wpłynąć na wzrost kosztów oferowanych przez nich usług.

Na Emitencie, jako deweloperze, 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 Emitenta, co może mieć negatywny wpływ na jego płynność finansową.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia, skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### **1.6. Ryzyko związane z koncentracją działalności Emitenta na rynku warszawskim**

Emitent koncentruje swoją działalność na rynku warszawskim. W najbliższej perspektywie większość przychodów i zysków realizowanych przez Grupę będzie pochodziło z projektów realizowanych na terenie Warszawy. Ewentualne pogorszenie koniunktury na warszawskim rynku budownictwa mieszkaniowego (związane ze spadkiem zamożności klientów, opieszałością urzędów w wydawaniu decyzji administracyjnych, brakiem gruntów przeznaczonych pod budowę mieszkań) może mieć istotny negatywny wpływ na poziom generowanych przychodów i zysków oraz dalszy rozwój Grupy. W celu ograniczenia ryzyka koncentracji na jednym rynku, Grupa rozpoczęła prowadzenie działalności operacyjnej w Krakowie oraz zakupiła grunt pod osiedle mieszkaniowe w Gdyni, gdzie w 3Q 2024 r. rozpoczęła pierwszy projekt deweloperski.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia, skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie. Ryzyko nie zrealizowało się w sposób istotny w przeszłości.

#### **1.7. Ryzyko związane z wejściem na nowe rynki**

W celu rozproszenia ryzyka koncentracji działalności na jednym rynku, Emitent zdecydował się na rozpoczęcie pierwszego swojego projektu deweloperskiego w Krakowie oraz podpisał w 2022 r. umowę na zakup gruntu w Gdyni, gdzie w 3Q 2024 r. rozpoczął projekt deweloperski. Wejście na nowy rynek może wiązać się z ryzykiem przeszacowania poziomu popytu czy błędnie obranej strategii cenowej mieszkań, co może przełożyć się na niepowodzenie projektu i finalnie może mieć istotny negatywny wpływ na poziom generowanych przychodów i zysków oraz dalszy rozwój Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia, skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie. Ryzyko nie zrealizowało się w sposób istotny w przeszłości.

#### **1.8. Ryzyko związane z pozyskiwaniem gruntów pod projekty deweloperskie**

Dalszy dynamiczny rozwój Grupy zależy w dużej mierze od możliwości odnawiania banku gruntów – regularnego pozyskiwania nieruchomości gruntowych w atrakcyjnych z punktu widzenia klientów



lokalizacjach, o parametrach umożliwiających odpowiednio sprawną i zyskową realizację projektów deweloperskich. Emitent aktywnie penetruje rynek nieruchomości na rynku warszawskim oraz innych lokalnych rynkach, na których może w przyszłości prowadzić projekty deweloperskie i analizuje na bieżąco ofertę rynkową. Obecny bank ziemi Emitenta opiewa na ok. 11 tysięcy lokali, co zapewnia Emitentowi ciągłość oferty przez najbliższe 4-6 lat. W przyszłości nie można jednak wykluczyć ryzyka trudności w zaopatrzeniu Grupy w odpowiednią ilość gruntów w dobrych lokalizacjach, które zagwarantują płynną działalność i stały rozwój. Grupa Emitenta może napotkać konkurencję ze strony innych deweloperów na etapie identyfikacji i pozyskiwania gruntów. Nie można również wykluczyć, że grunty pozyskane przez Grupę, pomimo prawidłowej oceny z formalno-prawnego punktu widzenia okażą się niemożliwe do zagospodarowania z uwagi na konieczność budowy kosztownej infrastruktury, ochrony środowiska czy protesty społeczne, a w końcu decyzje niezależne od Grupy podejmowane przez organy samorządowe wydające decyzje w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz w sprawie pozwolenia na budowę.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia, skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie. Ryzyko nie zrealizowało się w sposób istotny w przeszłości.

#### **1.9. Ryzyko związane z wadami projektowymi, technologiami, gwarancjami podwykonawczymi oraz odpowiedzialnością wynikającą z tytułu sprzedaży nieruchomości**

Podstawowa działalność Grupy obejmuje budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych na rynku polskim. Decydując o kształcie każdego projektu deweloperskiego, Emitent, w zależności od potrzeb, dobiera właściwy zespół podwykonawców, mający zapewnić profesjonalną, sprawną, terminową i zgodną z projektem budowlanym realizację inwestycji. Grupa wprowadziła, nadzoruje i aktualizuje procedury mające zapewnić należytą jakość realizowanych inwestycji, jednakże Emitent nie może zapewnić, że w przyszłości nie zostaną zgłoszone roszczenia z tytułu wad projektowych oraz zastosowanej technologii budowy. Grupa nie może również zagwarantować, że prace zmierzające do usunięcia stwierdzonych wad nie okażą się kosztowne lub czy będą one w ogóle wykonalne. W okresie rękojmi lub gwarancji, a także na zasadach ogólnych odpowiedzialności odszkodowawczej, Grupa zobowiązana jest do usuwania wad wynikających z niewłaściwego wykonawstwa lub wad ukrytych, które nie zostały zidentyfikowane podczas odbioru robót. Z tego tytułu, Grupa może być narażona na roszczenia ujawnione w postępowaniach sądowych, w wyniku których może zostać w szczególności zobowiązana do wypłaty odszkodowań lub może zostać zmuszona do obniżenia ceny przedmiotu sprzedaży. W przypadku niezrealizowania inwestycji w planowanym kształcie lub całkowitego niezrealizowania inwestycji, Grupa zmuszona byłaby wypłacić odszkodowania dla klientów.

Emitent zawierając umowy o generalne wykonawstwo przewiduje odpowiedzialność wykonawców w zakresie prawidłowego wykonania umowy (w zakresie gwarancji i rękojmi). Ponadto, w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Grupy wobec wykonawców, wykonawcy przekazują Grupie kaucję gwarancyjną w wysokości około 3% wartości umowy oraz, niezależnie od powyższego, przekazują gwarancję bankową (również w wysokości około 3% wartości umowy). Okres gwarancji na wykonane roboty budowlane wynosi co do zasady 5 lat i 5 miesięcy od daty podpisania protokołu końcowego. Odpowiedzialności z tytułu gwarancji towarzyszy również odpowiedzialność z tytułu rękojmi, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Pomimo ustanowienia zabezpieczeń, roszczenia Grupy z tytułu rękojmi lub gwarancji przekraczające wartość zabezpieczenia mogą zostać niezaspokojone w znacznym stopniu z uwagi na sytuację finansową danego wykonawcy. Ponadto, w przypadku nabywania nieruchomości przez klientów po zakończeniu realizacji inwestycji przez wykonawcę i podpisaniu protokołu końcowego odbioru, okres rękojmi, przysługującej nabywcom nieruchomości Grupy, może upływać później niż okres odpowiedzialności wykonawcy w stosunku do Grupy z tytułu gwarancji lub rękojmi, a w konsekwencji, koszt zaspokojenia roszczeń klientów zgłoszonych w okresie nieobjętym gwarancją udzieloną przez wykonawców, spoczywać będzie



bezpośrednio na Grupie.

Do Dnia Prospektu najczęściej pojawiały się wady budynków, które były drobne i były usuwane na bieżąco.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia, skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### **1.10. Ryzyko związane z dokonywaniem transakcji z podmiotami powiązanymi**

Emitent zawiera i będzie w przyszłości zawierać transakcje z podmiotami powiązanymi. Zawierając i realizując transakcje z podmiotami powiązanymi, Emitent dba w szczególności o zapewnienie, aby transakcje te przeprowadzane były na warunkach rynkowych, były zgodne z obowiązującymi przepisami dotyczącymi cen transferowych oraz żeby przestrzegane były wszelkie wymogi dokumentacyjne odnoszące się do takich transakcji. Ze względu na szczególny charakter transakcji z podmiotami powiązanymi, złożoność przepisów prawnych regulujących metody badania stosowanych cen oraz ciężące na podatnikach obowiązki dokumentacyjne, jak również mogące istnieć trudności w zidentyfikowaniu porównywalnych transakcji do celów odniesień, nie można wykluczyć, że Emitent zostanie poddany analizie przez organy podatkowe, w tym organy kontroli skarbowej.

Ewentualne zakwestionowanie metod określenia warunków rynkowych w zakresie powyższych transakcji oraz zgodności z przepisami prawa prowadzonej dokumentacji cen transferowych, może spowodować powstanie po stronie Emitenta dodatkowych zobowiązań podatkowych.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niską, ponieważ w przypadku jego wystąpienia, skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

#### **1.11. Ryzyko związane ze współpracą z generalnym wykonawcą oraz podwykonawcami**

W procesie realizacji projektów deweloperskich, Grupa współpracuje zarówno z generalnymi wykonawcami (z wyłączeniem projektów wykonywanych przez Victoria Construction sp. z o.o.), jak i ze średnimi i małymi firmami budowlanymi, z którymi zawierane są umowy na poszczególne etapy prac budowlanych. Częściowo są to sprawdzone podmioty, z którymi Grupa współpracuje od momentu rozpoczęcia działalności. Grupa Victoria Dom w celu dywersyfikacji ryzyka niewypłacalności generalnego wykonawcy, współpracuje ze kilkoma sprawdzonymi podmiotami Kalter Sp. z o.o., Alfabet Polska sp. z o.o., BESTA Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o., Unibep S.A. oraz Techbau Budownictwo sp. z o.o., jak również korzysta z usług spółki zależnej Victoria Construction Sp. z o.o.. W tej sytuacji, w przypadku dużego obciążenia pracami budowlanymi jednego z wykonawców, pozostali mogą rozpocząć realizację kolejnego projektu. Dynamiczny rozwój Grupy powoduje konieczność poszukiwania i weryfikacji nowych firm wykonawczych. Istnieje ryzyko związane z terminowością realizacji prac oraz ich jakością.

Emitent w umowach z wykonawcami zastrzega zapisy dotyczące odpowiedzialności z tytułu nienależytego wykonywania prac, ich terminowości, jak również odpowiedzialności w okresie gwarancyjnym. W trakcie realizacji inwestycji Emitent nadzoruje wykonywanie umów z wykonawcami, a w szczególności kontroluje jakość i harmonogram wykonywania robót budowlanych gwarantujących wywiązywanie się Grupy z terminów zakontraktowanych z klientami. Jednak, pomimo tych kontroli, Emitent nie może gwarantować, że wszystkie prace zostaną wykonane prawidłowo i w terminie. Istnieje także ryzyko utraty płynności finansowej wykonawców, bądź wystąpienia innych problemów organizacyjno-finansowych, co może skutkować całkowitym zaprzestaniem wykonywania przez nich prac. W skrajnych przypadkach może zaistnieć konieczność rozwiązania umowy z wykonawcą, co może przełożyć się na opóźnienia w realizacji danego projektu.

Do Dnia Prospektu najczęściej pojawiały się wady budynków, które były drobne i były usuwane na bieżąco przez generalnych wykonawców.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niską, ponieważ w przypadku jego wystąpienia, skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby

znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwa zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

### 1.12. Ryzyko związane z luką płynności

Emitent jest narażony na ryzyko płynności w wyniku niedopasowania terminów zapadalności aktywów i pasywów. Poniższa tabela prezentuje zestawienie terminów zapadalności/wymagalności aktywów i pasywów Emitenta według stanu na dzień 30 czerwca 2024 r. (w tys. PLN):

| Pasywa (według umownych terminów wymagalności) na dzień 30.06.2024 r. (w tys. zł)     | do 1 roku | do 2 lat | do 3 lat | do 4 lat | do 5 lat | powyżej 5 lat | Nieokreślone | Razem     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|---------------|--------------|-----------|
| Rezerwy na zobowiązania                                                               | 95 479    |          |          |          |          |               |              | 95 479    |
| Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek                                             | 43 510    | 69 499   | 9 903    | 9 903    |          |               |              | 132 815   |
| Zobowiązania z tytułu obligacji                                                       | 83 452    | 75 491   | 245 094  |          |          |               |              | 404 037   |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                                                        | 3 473     | 3 610    | 18 451   | 2 769    |          |               |              | 28 303    |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe                                   | 143 163   | 9 730    | 4 857    | 1 253    | 2 513    | 2 518         |              | 164 034   |
| Rozliczenia międzyokresowe                                                            | 365 000   | 37 792   |          |          |          |               |              | 402 792   |
| Pasywa razem                                                                          | 734 076   | 196 122  | 278 305  | 13 925   | 2 513    | 2 518         |              | 1 227 459 |
| Aktywa (według oczekiwanych terminów wymagalności) na dzień 30.06.2024 r. (w tys. zł) | do 1 roku | do 2 lat | do 3 lat | do 4 lat | do 5 lat | powyżej 5 lat | Nieokreślone | Razem     |
| Aktywa razem                                                                          | 811 024   | 293 207  | 267 658  | 228 395  | 91 001   | 31 698        | 30 432       | 1 753 415 |
| Luka płynności netto                                                                  | 76 948    | 97 085   | (10 647) | 214 470  | 88 488   | 29 180        | 30 432       | 525 956   |
| Skumulowana luka płynności netto                                                      | 76 948    | 174 033  | 163 386  | 377 856  | 466 344  | 495 524       | 525 956      | 525 956   |

Źródło: Emitent, dane skonsolidowane

Zarząd Emitenta zwraca uwagę, iż skumulowana nadwyżka płynności jest w każdym roku dodatnia, stąd nie ma przesłanek braku płynności Spółki.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niską, ponieważ w przypadku jego wystąpienia, skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwa zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

### 1.13. Ryzyko związane ze spłatą pożyczki udzielonej jednostce stowarzyszonej Victoria Wohnungsbau GmbH

Na Datę Prospektu Emitent posiada aktualnie obowiązującą umowę pożyczki z jednostką stowarzyszoną, tj. Victoria Wohnungsbau GmbH. Na dzień 30.06.2024 roku wartość tej pożyczki na dzień bilansowy wynosiła 16 917 263,93 złotych. Zgodnie z umową spłata pożyczki wraz z odsetkami jest wymagalna jednorazowo w dniu wygaśnięcia umowy.

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. W dniu 29.12.2023 roku został podpisany aneks wydłużający termin spłaty pożyczki wraz odsetkami do 31.12.2024 roku.

Celem pożyczki było finansowanie projektów deweloperskich w Niemczech realizowanych przez siostrzaną do Emitenta Grupę Victoria House SA z siedzibą w Luksemburgu. Na Datę Prospektu Victoria House SA ukończyła budowę 6 projektów liczących łącznie 227 mieszkań, z których 178 zostało sprzedanych. Pozostałe do sprzedaży 49 mieszkań o wartości ok. 31 mln EUR jest gotowych i dostępnych do sprzedaży, a po spłacie zadłużenia bankowego na tych projektach zostanie ok. 22 mln EUR wolnych środków, co w całości pozwoli spłacić należność Emitenta w wysokości około 4 mln EUR.

Powodem aneksowania terminu spłaty pożyczki było niższe od oczekiwanego tempo sprzedaży lokali w Niemczech. Zdaniem Emitenta nie ma ryzyka związanego ze spłatą tej pożyczki, ponieważ aktywa netto Grupy Victoria House SA pozwalają na spłatę tej pożyczki, a środki ze sprzedaży dostępnych lokali z nawiązką pokryją należność Emitenta. Nie można jednak wykluczyć, że w przypadku braku sprzedaży lokali na rynku niemieckim termin pożyczki może ulec ponownemu aneksowaniu.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niską, ponieważ w przypadku jego wystąpienia, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłby istotny. Emitent ocenia prawdopodobieństwa zaistnienia tego ryzyka jako niskie, biorąc pod uwagę dotychczasową

działalność Emitenta na rynku niemieckim oraz aktualną sytuację rynkową.

## **2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI**

### **2.1. Ryzyko związane z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych i sposobem obliczania Stopy Bazowej Obligacji**

W dniu 1 stycznia 2018 r. weszło w życie Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych, które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych, wskaźnikiem referencyjnym jest, między innymi, dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu instrumentu finansowego. W ramach Oferty, Emitent może oferować Obligacje oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Stopą Bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych nakłada na osoby zamierzające działać jako administratorzy wskaźników referencyjnych obowiązek uzyskania odpowiedniego zezwolenia lub rejestracji. W dniu 16 grudnia 2020 r. KNF wydała zezwolenie na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych. Od uzyskania zezwolenia KNF, GPW Benchmark S.A. znajduje się w rejestrze uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (European Securities and Market Authority), o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych może mieć istotny wpływ na instrumenty finansowe o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych, takich jak kluczowy wskaźnik referencyjny WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo jeśli wskaźnik WIBOR przestanie być publikowany. Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. W przypadku zmiany metodologii lub zasad obliczania wskaźnika WIBOR, jak również w przypadku, kiedy wskaźnik WIBOR zostanie zastąpiony innym, wartość Stopy Bazowej może ulec zmianie, co w konsekwencji wpłynie na zmianę oprocentowania Obligacji. W przypadku obniżenia Stopy Bazowej Obligacji, sytuacja ta będzie miała istotne znaczenie dla Inwestora, z uwagi na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie, nieosiągnięcie przez Inwestora zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast obniżenie Stopy Bazowej Obligacji dla Emitenta oznacza niższe koszty finansowania dłużnego pozyskiwanego w drodze emisji Obligacji. W odwrotnej sytuacji, gdy nowy wskaźnik referencyjny zastępujący WIBOR będzie wyższy niż sam WIBOR, dla Inwestora oznaczać będzie to większą rentowność Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

W związku z wejściem w życie w dniu 29 lipca 2022 r. Ustawy o finansowaniu społecznościowym, w przypadku wystąpienia zdarzeń wskazanych w art. 85 wskazanej ustawy, zamiennik lub zamienniki kluczowego wskaźnika referencyjnego mogą być wyznaczone na podstawie stawki procentowej obliczonej w wyniku procesu ustalenia (fixingu) Stawki Referencyjnej POLONIA organizowanego przez NBP.

Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej, powołanej w związku z planowaną reformą wskaźników referencyjnych, na posiedzeniach w dniach 25 sierpnia 2022 r. oraz 1 września 2022 r. przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze indeksu WIRD jako alternatywnego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje reprezentujące transakcje ON (overnight). Administratorem WIRD w rozumieniu Rozporządzenia BMR jest GPW Benchmark, wpisany do rejestru Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA).

Następnie, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON. Z uwagi na fakt, że na reformę wskaźników referencyjnych składa się bardzo wiele wzajemnie powiązanych elementów, proces ten będzie rozłożony w czasie. W październiku 2023 r. Komitet Stabilności Finansowej podjął decyzję o zmianie maksymalnych terminów realizacji Mapy Drogowej. Narodowa Grupa Robocza określiła w Mapie Drogowej, że przy efektywnej współpracy wszystkich zaangażowanych stron, reforma wskaźników referencyjnych w Polsce zostanie zrealizowana w całości do końca 2027 r. Założenia Mapy Drogowej opracowanej w ramach Narodowej Grupy Roboczej wskazują na gotowość do zaprzestania opracowywania i publikowania wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID od początku 2027 r.

Ustawa o finansowaniu społecznościowym upoważnia ministra właściwego do spraw instytucji finansowych do określenia w drodze rozporządzenia, m.in. zamiennika albo zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego, tzw. korekty spreadu, o której mowa w art. 23b ust. 9 lit. b Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych oraz metody jej ustalania (mechanizm korekty spreadu należy zastosować do zamiennika wskaźnika referencyjnego w celu uwzględnienia skutków zmiany lub przejścia z likwidowanego wskaźnika referencyjnego na jego zamiennik), jak również daty albo dat rozpoczęcia stosowania danego zamiennika albo zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego WIBOR. Wskazuje również, że wydając takie rozporządzenie minister właściwy do spraw instytucji finansowych bierze pod uwagę wzrost ryzyka systemowego w systemie finansowym, spowodowanego zaprzestaniem opracowywania kluczowego wskaźnika referencyjnego WIBOR lub jego likwidacją. W przypadku zastąpienia wskaźnika referencyjnego WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym, istnieje ryzyko, że taki wskaźnik może być mniej korzystny niż WIBOR.

Jeżeli w okresie ważności Prospektu dojdzie do przedmiotowej zmiany poprzez wydanie ww. rozporządzenia, to informacja o tym zostanie podana do publicznej wiadomości w formie suplementu do Prospektu oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www.victoriadom.pl](http://www.victoriadom.pl)), a także, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Emitent identyfikuje to ryzyko pomimo tego, że zgodnie z punktem 15.4.8. Podstawowych Warunków Emisji Obligacji będzie stosował Korektę mającą na celu ograniczenie lub całkowite zniwelowanie skutków ekonomicznych powstałych w związku z zastąpieniem wskaźnika referencyjnego WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym.

Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Inwestorów określa się jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia może mieć wpływ na rentowność Obligacji. Prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka dla Inwestorów określa się jako wysokie.

## **2.2. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji**

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Grupy. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Spółki, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo, Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez

Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji, Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji, będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą zaspokajane po zaspokojeniu, m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego, prowadzenie egzekucji wobec Emitenta, w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji, może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu.

Inwestorzy, podejmując decyzje inwestycyjne, powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

Powyższy czynnik ryzyka dotychczas nie zmaterializował się dla działalności Emitenta, nie występowały w przeszłości opóźnienia w spłacie zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji przez Emitenta lub podmiotów z Grupy Emitenta.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka dla Emitenta jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

### **2.3. Ryzyko związane z możliwością tzw. „rolowania Obligacji”**

Emitent nie wyklucza możliwości rozliczenia w części lub w całości istniejących zobowiązań z tytułu Obligacji ze środków pozyskanych z nowych emisji obligacji (rolowanie obligacji) w ramach Programu. Istnieje ryzyko, że obligacje nowej serii w ramach Programu nie zostaną objęte, co może powodować konieczność wykupu istniejących Obligacji poprzez zapłatę kwoty wykupu na rzecz Obligatariuszy. Brak możliwości refinansowania zadłużenia na korzystnych warunkach w terminie zapadalności zobowiązań może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta i zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji. W sytuacji wystąpienia problemów z refinansowaniem Obligacji mogłaby ulec zmianie struktura zadłużenia Grupy – Obligacje mogłyby zostać zastąpione finansowaniem bankowym, alternatywnie mogłyby zostać ograniczone inwestycje Grupy, w szczególności zakup nowych gruntów pod inwestycje lub mogłaby zostać zmieniona polityka dywidendowa.

Wskazane wyżej ryzyko nie zmaterializowało się w przeszłości.

Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Emitenta określa się jako średnią. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

### **2.4. Ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania poprzez emisję**



## Obligacji

Emitent finansuje swoją działalność środkami własnymi oraz finansowaniem zewnętrznym głównie w postaci obligacji oraz kredytów. Emitent wykorzystuje środki z obligacji głównie w celu zakupu nowych gruntów pod projekty deweloperskie oraz jako wkład własny do projektów. W przypadku ograniczenia możliwości emisji obligacji (między innymi w skutek spadku popytu na obligacje, spadku konkurencyjności oprocentowania obligacji w stosunku do lokat bankowych, większej awersji inwestorów do ryzyka i inwestowania w obligacje, braku wykupu obligacji przez innych emitentów na rynku, mniejszej ilości dostępnych środków pieniężnych do inwestowania w obligacje) istnieje ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania przez emisję obligacji dla Emitenta, co będzie się wiązać z mniejszą ilością zakupionych gruntów pod inwestycje deweloperskie, mniejszą liczbą uruchamianych nowych projektów oraz spadkiem liczby sprzedanych mieszkań.

Powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Emitenta, co w efekcie może mieć niekorzystny wpływ na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z tytułu Obligacji.

Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka oraz jego istotność jako średnie, gdyż w przypadku jego zaistnienia, skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta byłaby znacząca.

### 2.5. Ryzyko zmiany stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji poszczególnych serii w zależności od decyzji Spółki będzie stałe lub zmienne oparte o odpowiednie stawki rynku pieniężnego WIBOR lub wskaźnik referencyjny, który go zastąpi, na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Przy zmiennym oprocentowaniu Obligacji, w okresie od Dnia Emisji danej serii Obligacji do Dnia Wykupu (zgodnie z definicją zawartą w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji) mogą nastąpić znaczące zmiany Stopy Bazowej Obligacji.

Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób wybór i zmiana wartości Stopy Bazowej wpłynie na zmianę oprocentowania emitowanych Obligacji. W przypadku, gdy wartość Stopy Bazowej będzie wyższa, rentowność Obligacji dla Inwestorów będzie wyższa, co z kolei będzie mieć negatywny wpływ na koszty odsetkowe Emitenta. Natomiast, gdy wartość Stopy Bazowej będzie niższa, może to wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji dla Inwestorów, co z kolei będzie mieć pozytywny wpływ na koszty odsetkowe Emitenta.

W dotychczasowej działalności Spółki powyższe ryzyko zmaterializowało się. Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niską. Emitent ocenia prawdopodobieństwa zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

### 2.6. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji

Obligacje mogą być emitowane zarówno jako zabezpieczone, jak i niezabezpieczone w rozumieniu Ustawy o Obligacjach. W przypadku emisji obligacji niezabezpieczonych, oznaczać to będzie, że ani Emitent, ani żaden inny podmiot nie ustanowił zabezpieczenia na rzecz Obligatariuszy. Spółka w poszczególnych seriach może postanowić, że nie planuje ustanawiać zabezpieczenia Obligacji w przyszłości. W związku z tym, potencjalny Obligatariusz powinien brać pod uwagę, że ewentualne dochodzenie roszczeń od Spółki będzie mogło być prowadzone tylko na zasadach ogólnych, tj. w sposób przewidziany w przepisach Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego. Istnieje ryzyko, że aktywa Spółki mogą okazać się niewystarczające do zaspokojenia roszczeń finansowych Obligatariuszy, co w konsekwencji dla Inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Informacja o zabezpieczeniu danej serii Obligacji wraz z dodatkowymi czynnikami ryzyka związanymi z zabezpieczeniem zostanie przekazana w formie suplementu do Prospektu oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www.victoriadom.pl](http://www.victoriadom.pl)) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział

w Ofercie.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niską. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia powyższego ryzyka jako średnie.

## **2.7. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji**

Spółka może przewidzieć w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji danej serii na żądanie Spółki. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu wskazanym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, a Inwestor nie będzie mógł uzyskać przychodów z Odsetek w założonym przez Inwestora horyzoncie inwestycyjnym.

Można się spodziewać, że Spółka skorzysta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji, gdy jej potencjalne koszty refinansowania będą niższe niż oprocentowanie Obligacji. W takiej sytuacji, Inwestorzy mogą nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby im stopę zwrotu w takiej wysokości, jak stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Emitenta określa jako niską. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

## **2.8. Ryzyko nieprzydzielenia obligacji**

Warunkiem przydzielenia Inwestorowi Obligacji jest prawidłowe złożenie zapisu na Obligacje oraz opłacenie zapisu w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis, który pomija jakikolwiek z wymaganych elementów, może zostać uznany za nieważny. Brak wpłat na Obligacje danej serii w określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu i brak podstawy do przydzielenia Inwestorowi Obligacji danej serii.

Dodatkowo zapisy na Obligacje danej serii mogą podlegać redukcji w przypadkach i na zasadach opisanych w Prospekcie i Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Istnieje ryzyko, iż w szczególnych okolicznościach, jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej serii, Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja.

Ponadto, w przypadku, gdy zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji Marża będzie ustalana przez Emitenta w oparciu o wskazaną przez Inwestorów w formularzach zapisu minimalną wysokość Marży po jakiej mogliby objąć Obligacje danej serii, Emitent dokona warunkowego przydziału Obligacji wyłącznie tym Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę równą lub niższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta. Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę wyższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta, Obligacje nie zostaną przydzielone.

Emitent wskazuje, że zwrot nadpłaconej części (w przypadku przydzielenia Inwestorowi jedynie części Obligacji objętych zapisem) albo wpłaconej całości (w przypadku nieprzydzielenia Inwestorowi żadnej Obligacji) ceny emisyjnej Obligacji nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań, odsetek oraz bez zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez Inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

## **2.9. Ryzyko związane z możliwością niespełnienia warunków wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu**

Emitent będzie się ubiegał o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu. W związku z powyższym, po objęciu Obligacji przez Inwestorów, Emitent podejmie kroki w celu złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu. Istnieje ryzyko, że organizator rynku, w przypadku niespełnienia warunków określonych w Regulaminie GPW, odmówi wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

W przypadku, gdy, zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji, rejestracja tych Obligacji w KDPW będzie następować z udziałem Agenta Technicznego, Emitent złoży do KDPW



wniosek o rejestrację Obligacji w KDPW pod warunkiem ich wprowadzenia do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, jednocześnie występując do GPW z wnioskiem o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu pod warunkiem ich rejestracji w KDPW.

W przypadku, gdy zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji rejestracja tych Obligacji w KDPW następować będzie z udziałem Agenta Emisji, niezwłocznie po rejestracji Obligacji danej serii w KDPW, Emitent podejmie kroki w celu złożenia wniosku o wprowadzenie tych Obligacji w Alternatywnym Systemie Obrotu.

Istnieje ryzyko, że organizator rynku, w przypadku niespełnienia warunków określonych w Regulaminie GPW, odmówi wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

W przypadku, gdy, zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji, rejestracja tych Obligacji w KDPW będzie następować z udziałem Agenta Technicznego, odmowa wprowadzenia danej serii Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu uniemożliwi rejestrację tych Obligacji w KDPW i tym samym emisja nie dojdzie do skutku (brak powstania praw z Obligacji – art. 8 ust. 1-3 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 7 ust. 1 Ustawy o Obrocie), a środki wpłacone przez Inwestorów tytułem ceny emisyjnej Obligacji danej serii zostaną im zwrócone. Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować utratę potencjalnych korzyści finansowych na skutek czasowego zamrożenia środków finansowych inwestorów wpłaconych w ramach oferty Obligacji. Zwrot wpłaconej ceny emisyjnej Obligacji nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań, odsetek oraz bez zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez Inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje.

W przypadku, gdy po zarejestrowaniu Obligacji danej serii w KDPW z udziałem Agenta Emisji, Zarząd GPW odmówi wprowadzenia tych Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, Emitent niezwłocznie podejmie działania w celu usunięcia okoliczności uniemożliwiających wprowadzenie Obligacji danej serii do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, a następnie ponownie wystąpi do GPW ze stosownym wnioskiem. Odmowa wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu nie wpływa na rejestrację tych Obligacji w KDPW, jednakże Inwestorzy nie będą mieli wówczas możliwości swobodnego obrotu tymi Obligacjami. Będzie to miało negatywny wpływ na płynność Obligacji, którymi obrót będzie mógł być realizowany jedynie poza Alternatywnym Systemem Obrotu, co w konsekwencji może mieć również negatywny wpływ na wartość rynkową Obligacji. Dlatego też w przypadku emisji Obligacji danej serii z udziałem Agenta Emisji, Inwestor, przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej dotyczącej objęcia tych Obligacji, powinien uwzględnić ryzyko niewprowadzenia tych Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

Emitent pragnie zwrócić uwagę, że historycznie nie miał problemów z wprowadzeniem obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst. Wszystkie serie obligacji, które miały być notowane na Catalyst i gdzie został złożony wniosek o wprowadzenie, były notowane na rynku.

Mimo najlepszych starań Emitenta w przedmiocie wprowadzenia do obrotu Obligacji, Inwestor przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej powinien uwzględnić ryzyko niewprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

### III. DOKUMENT REJESTRACYJNY

#### 1. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE W PROSPEKCIE

##### 1.1. Emitent

Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Daniszewska 14, 03-230 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000305793 jako Emitent jest odpowiedzialna za prawdziwość, rzetelność i kompletność wszystkich informacji zamieszczonych w Prospekcie.

##### Oświadczenie Emitenta

Działając w imieniu Victoria Dom S.A. oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą, informacje zawarte w Prospekcie są zgodne ze stanem faktycznym i że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Podpis:

Michał  
Sebastian  
Jasiński

Elektronicznie  
podpisany przez  
Michał Sebastian  
Jasiński  
Data: 2024.11.20  
17:39:35 +01'00'

Imię i nazwisko:

**Michał Jasiński, Prezes Zarządu**

## 1.2. Firma Inwestycyjna

Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie przy Al. Jerozolimskich 100, 00-807 Warszawa, wpisany do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000712428, brał udział w sporządzeniu następujących części Prospektu:

w części II Prospektu – "Czynniki ryzyka" punkty: 1.1 – 1.7, 1.11 – 1.12, 2.1 – 2.4, 2.6 – 2.8;

w części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny" punkty: 4.5 – 4.9, 5, 7, 8, 11.6;

w części IV Prospektu – "Dokument ofertowy" punkty: 3.2, 4.9, 4.10, 4.13, 4.16, 5.

### Oświadczenie Firmy Inwestycyjnej

Działając w imieniu Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, informacje zawarte w częściach Prospektu, w sporządzeniu których brał udział i za które jest odpowiedzialny Michael / Ström Dom Maklerski S.A. są zgodne ze stanem faktycznym i że w tych częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Podpis:

**Piotr Marcin  
Jankowski**

Elektronicznie podpisany przez  
Piotr Marcin Jankowski  
Data: 2024.11.20 17:16:31 +01'00'

Imię i nazwisko:

**Piotr Jankowski, Wiceprezes Zarządu**

Podpis:

**Radosław  
Krzyżak**

Elektronicznie podpisany  
przez Radosław Krzyżak  
Data: 2024.11.20  
17:22:25 +01'00'

Imię i nazwisko:

**Radosław Krzyżak, Prokurent**

### 1.3. Doradca prawny

Kancelaria prawna act Bieniak Smołuch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie przy ul. Chmielnej 73, 00-801 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000892054 brała udział w sporządzeniu następujących części Prospektu:

w części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny" punkty: 4.1 – 4.4, 6, 10, 11.5, 12, 14;

w części IV Prospektu – "Dokument ofertowy" punkty: 3.1, 4.1 – 4.7, 4.12.

#### Oświadczenie doradcy prawnego

Działając w imieniu act Bieniak Smołuch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą, informacje zawarte w częściach Prospektu, w sporządzeniu których brała udział i za które jest odpowiedzialna kancelaria act Bieniak Smołuch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. są zgodne ze stanem faktycznym i że w tych częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Podpis:

Piotr

Wojnar

Elektronicznie  
podpisany przez  
Piotr Wojnar

Data: 2024.11.20  
17:59:24 +01'00'

Imię i nazwisko:

**adw. Piotr Wojnar, Wspólnik Zarządzający**

## 1.4. Informacje od osób trzecich

W Prospekcie Emitent zawarł informacje uzyskane od osób trzecich. Źródłami informacji od osób trzecich są:

- Raporty GUS – w zakresie danych makroekonomicznych (prognoza demograficzna dla Mazowsza do roku 2035; przeciętne wynagrodzenia);
- Raporty NBP – Cykliczne materiały analityczne NBP – w zakresie cen transakcyjnych mieszkań oraz danych makroekonomicznych ([www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek\\_nieruchomosci/index\\_pre.html](http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index_pre.html));
- Raporty JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce” – w zakresie informacji o rynku mieszkaniowym w Polsce;
- Raporty redNet Consulting „Monitoring sprzedaży mieszkań w Warszawie” – w zakresie sytuacji na rynku mieszkaniowym w Warszawie;
- Raporty AMRON-SARFIN – w zakresie informacji o kredytach mieszkaniowych i cenach nieruchomości (<https://www.amron.pl/strona.php?tytul=raporty-amron-sarfin>);
- Projekcja inflacji i wzrostu gospodarczego Narodowego Banku Polskiego na podstawie modelu NECMOD (<https://nbp.pl/projekcja-inflacji-i-pkb-lipiec-2024/>);
- Rekomendacje S ([https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Rekomendacja\\_S\\_nowelizacja\\_czerwiec\\_2023\\_82\\_872.pdf](https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Rekomendacja_S_nowelizacja_czerwiec_2023_82_872.pdf)) i T ([https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Rekomendacja\\_T\\_%2814\\_09\\_2018%29\\_63160.pdf](https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Rekomendacja_T_%2814_09_2018%29_63160.pdf)) f) KNF dotyczące kredytów hipotecznych.

Emitent potwierdza, że powyższe informacje zostały dokładnie powtórzone oraz, że w stopniu, w jakim jest tego świadom i w jakim może to ocenić na podstawie informacji opublikowanych w przez osoby trzecie, nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne lub wprowadzałyby w błąd.

## 1.5. Oświadczenia Emitenta

Emitent oświadcza, że:

- (a) Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego będącą właściwym organem zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym (Rozporządzenie UE 2017/1129);
- (b) Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdza niniejszy Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone Rozporządzeniem Prospektowym (Rozporządzenie UE 2017/1129);
- (c) Zatwierdzenie nie powinno być uznawane za zatwierdzenie Emitenta, jak również za zatwierdzenie jakości papierów wartościowych, które są przedmiotem tego Prospektu.

Emitent oświadcza oraz zwraca uwagę, iż Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w Obligacje Emitenta.

## 2. BIEGLI REWIDENCI

### 2.1. Imiona i nazwiska (nazwy) oraz adresy biegłych rewidentów emitenta w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi

Emitent powierzył przeprowadzenie badania Historycznych Informacji Finansowych za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2023 r. oraz 31 grudnia 2022 r. firmie audytorskiej PKF Consult spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Orzyckiej 6/1B, 02-695 Warszawa, wpisanej na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod nr 477.

Biegłym rewidentem, dokonującym badania Historycznych Informacji Finansowych, działającym w imieniu PKF Consult spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., jest Radosław Ożga wpisany do rejestru biegłych rewidentów prowadzonego przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 13421.

## **2.2. Informacje o rezygnacji, zwolnieniu lub niewybraniu biegłego rewidenta na kolejny rok w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi**

W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi biegły rewident nie zrezygnował z badania Sprawozdań Finansowych Emitenta i nie został zwolniony. W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi nie miała miejsca sytuacja, w której biegły rewident nie został wybrany na kolejny rok obrotowy.

Emitent nie planuje zmiany wyboru biegłego rewidenta do badania Sprawozdań Finansowych w kolejnych latach.

## **3. CZYNNIKI RYZYKA**

Czynniki ryzyka zostały przedstawione w części II Prospektu – "Czynniki ryzyka".

## **4. HISTORIA I ROZWÓJ EMITENTA**

### **4.1. Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Emitenta**

Nazwa prawna (statutowa) Emitenta: Victoria Dom Spółka Akcyjna. Nazwa handlowa Emitenta: Victoria Dom S.A.

Prawną (statutową) nazwą Emitenta jest jego firma określona w § 1 Statutu Emitenta w brzmieniu: Victoria Dom Spółka Akcyjna.

Zgodnie z art. 305 § 2 Kodeksu spółek handlowych, w obrocie Emitent może używać skrótu firmy w brzmieniu: Victoria Dom S.A.

### **4.2. Miejsce rejestracji Emitenta, jego numer rejestracyjny oraz identyfikator podmiotu prawnego**

Emitent jest wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy KRS.

Emitent zarejestrowany jest pod numerem KRS 0000305793.

Emitentowi został nadany numer identyfikacji podatkowej NIP: 7591554483. Emitentowi został nadany numer identyfikacyjny REGON: 551186334.

Emitentowi został nadany numer identyfikatora podmiotu prawnego LEI: 259400OLCMZ0H0DLS851.

### **4.3. Data założenia i okres istnienia Emitenta**

Spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki pod firmą JKJ Development Jasiński sp.j. wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000188896 w dniu 30 stycznia 2004 r. W dniu przekształcenia powyższej spółki w Victoria Dom S.A., tj. w dniu 14 maja 2008 r., współnikami JKJ Development Jasiński spółka jawna byli: Józef Jasiński, Krystyna Jasińska, Michał Sebastian Jasiński i Andrzej Leon Korzeb.

Spółka JKJ Development Jasiński sp.j. powstała w dniu 30 stycznia 2004 r. w wyniku przekształcenia spółki cywilnej pod nazwą: JKJ Development Jasiński Józef, Jasińska Krystyna s.c., która rozpoczęła swoją działalność w 1998 r.

Czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

### **4.4. Siedziba i forma prawna Emitenta, prawo, na mocy którego działa Emitent, kraj założenia Emitenta, adres, numer telefonu jego siedziby i strona internetowa Emitenta**



Nazwa (firma): Victoria Dom S.A.

Forma prawna: spółka akcyjna

Siedziba: Warszawa

Kraj siedziby Emitenta: Polska

Przepisy prawa, zgodnie z którymi działa Emitent: Emitent działa na podstawie ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa, a także Statutu.

Adres: ul. Daniszewska 14, 03-230 Warszawa

Telefon: +48 22 741 62 62

Fax: +48 22 741 63 53

Adres e-mail: sekretariat@victoriadom[.]pl

Strona www: www[.]victoriadom[.]pl

Informacje zamieszczone na stronie internetowej nie stanowią części Prospektu i nie zostały zweryfikowane ani zatwierdzone przez organ nadzoru (Komisję Nadzoru Finansowego).

#### **4.5. Szczegółowe informacje dotyczące wszelkich zdarzeń z ostatniego okresu odnoszących się do Emitenta, które mają istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Emitenta**

W ostatnim czasie nie wystąpiły zdarzenia odnoszące się do Emitenta, które mają istotny wpływ dla oceny wypłacalności Emitenta.

#### **4.6. Ratingi kredytowe, które przyznano Emitentowi na jego wniosek lub przy przyznawaniu których Emitent współpracował**

Emitentowi ani emitowanym przez niego dłużnym papierom wartościowym nie zostały przyznane żadne ratingi kredytowe.

#### **4.7. Informacje na temat istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Emitenta**

Emitent finansuje swoją działalność za pomocą kapitałów własnych, środków pozyskanych z emisji obligacji, kredytów i pożyczek oraz wpłat klientów stanowiących zaliczki z tytułu zawartych umów przedwstępnych i deweloperskich zakupu lokali.

W poniższej tabeli wskazano główne źródła finansowania Emitenta według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r., na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz na dzień 30 czerwca 2024 r:

| Bilans (w tys. zł)                            | 31.12.2022     | struktura    | 31.12.2023       | struktura    | 30.06.2024       | struktura    |
|-----------------------------------------------|----------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| <b>Kapitał własny</b>                         | <b>390 925</b> | <b>30,9%</b> | <b>552 847</b>   | <b>34,2%</b> | <b>525 956</b>   | <b>30,0%</b> |
| <b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b> | <b>872 866</b> | <b>69,1%</b> | <b>1 065 279</b> | <b>65,8%</b> | <b>1 227 459</b> | <b>70,0%</b> |
| <b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>    | <b>241 270</b> | <b>19,1%</b> | <b>428 320</b>   | <b>26,5%</b> | <b>453 804</b>   | <b>25,9%</b> |
| Kredyty i pożyczki                            | 812            | 0,1%         | 34 661           | 2,1%         | 89 305           | 5,1%         |
| Z tyt. dłużnych papierów wartościowych        | 183 232        | 14,5%        | 346 601          | 21,4%        | 320 585          | 18,3%        |
| Inne zobowiązania finansowe                   | 31 501         | 2,5%         | 26 691           | 1,6%         | 24 830           | 1,4%         |
| Inne                                          | 25 724         | 2,0%         | 20 367           | 1,3%         | 19 084           | 1,1%         |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>   | <b>297 007</b> | <b>23,5%</b> | <b>257 750</b>   | <b>15,9%</b> | <b>275 384</b>   | <b>15,7%</b> |

|                                        |                  |               |                  |               |                  |               |
|----------------------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| Kredyty i pożyczki                     | 94 791           | 7,5%          | 51 593           | 3,2%          | 43 510           | 2,5%          |
| Z tyt. dłużnych papierów wartościowych | 84 065           | 6,7%          | 59 815           | 3,7%          | 83 452           | 4,8%          |
| Inne zobowiązania finansowe            | 3 399            | 0,3%          | 3 418            | 0,2%          | 3 473            | 0,2%          |
| Zobowiązania z tyt. dostaw i usług     | 85 256           | 6,7%          | 102 188          | 6,3%          | 74 730           | 4,3%          |
| Inne                                   | 23 727           | 1,9%          | 37 583           | 2,3%          | 28 577           | 1,6%          |
| Rozliczenia międzyokresowe (zaliczki)  | 256 723          | 20,3%         | 206 248          | 12,7%         | 402 792          | 23,0%         |
| <b>Pasywa razem</b>                    | <b>1 263 791</b> | <b>100,0%</b> | <b>1 618 126</b> | <b>100,0%</b> | <b>1 753 415</b> | <b>100,0%</b> |
| <b>Dług netto</b>                      | <b>316 101</b>   |               | <b>273 947</b>   |               | <b>298 186</b>   |               |
| <b>Dług netto / Kapitał własny</b>     | <b>0,81</b>      |               | <b>0,50</b>      |               | <b>0,57</b>      |               |

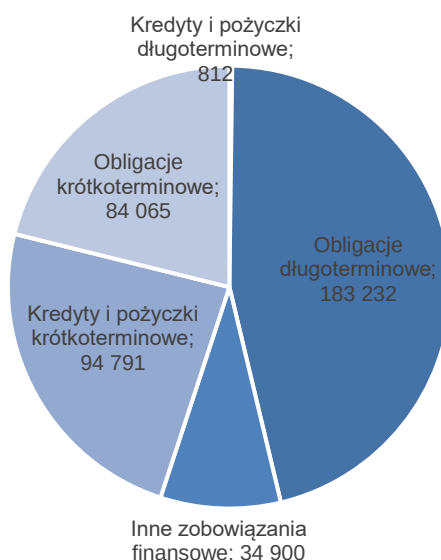
Źródło: Emitent; dane skonsolidowane

Na dzień 31 grudnia 2022 r. udział kapitału własnego w strukturze pasywów Emitenta wyniósł 30,9%.

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2022 r. istniało dziesięć serii obligacji Spółki o łącznej wartości nominalnej blisko 265 mln zł.

Ponadto, Spółka posiadała kredyty bankowe o łącznej wartości 95,6 mln zł oraz zobowiązania leasingowe o wartości 34,9 mln zł.

**Struktura rodzajowa zadłużenia finansowego na dzień 31.12.2022,  
dane w tys. zł**



Źródło: Emitent

Dług netto na dzień 31 grudnia 2022 r. wyniósł 316,1 mln zł, a wskaźnik Dług netto / Kapitał własny wyniósł 0,81.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. udział kapitału własnego w strukturze pasywów Emitenta wyniósł 34,2% i był wyższy o 3,3 p.p. w porównaniu do dnia 31 grudnia 2022 r. Główne zmiany w strukturze finansowania Emitenta w porównaniu do zeszłego roku dotyczą:

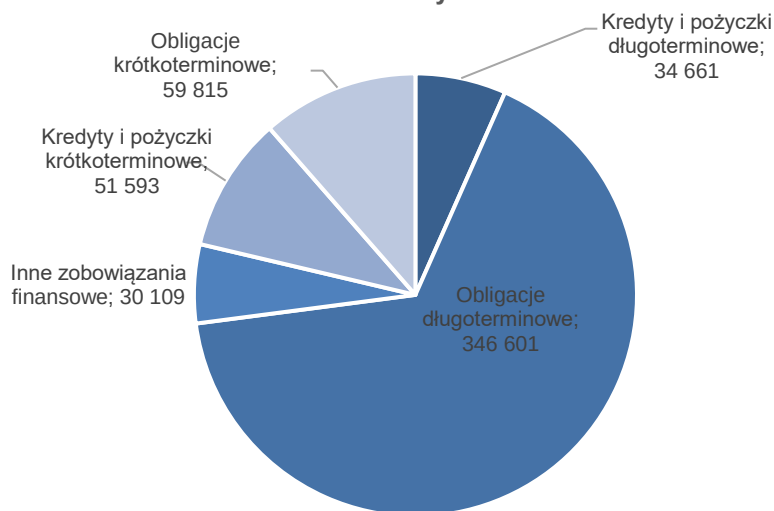
- wzrostu kapitałów własnych o 161,9 mln zł, w wyniku zysku netto za 2023 r. w kwocie 183,9 mln zł, pomimo wypłaty dywidendy za 2022 r. w kwocie 22 mln zł;
- spadku salda kredytów o 9,3 mln zł, w wyniku spłaty kredytów;
- wzrostu salda obligacji o 139,1 mln zł, w wyniku emisji obligacji nowych serii;
- spadku salda innych zobowiązań finansowych o 4,8 mln zł, w wyniku spłaty leasingów;
- wzrostu salda zobowiązań handlowych o 16,9 mln zł, w wyniku zwiększenia skali działalności;
- spadku salda krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o 50,5 mln zł, w wyniku istotnych

przekazań lokali klientom.

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2023 r. istniało dziesięć serii obligacji Spółki o łącznej wartości nominalnej blisko 406,6 mln zł.

Ponadto, Spółka posiadała kredyty bankowe o łącznej wartości 86,3 mln zł oraz zobowiązania leasingowe o wartości 30,1 mln zł.

**Struktura rodzajowa zadłużenia finansowego na dzień 31.12.2023,  
dane w tys. zł**



*Źródło: Emitent*

Dług netto na dzień 31 grudnia 2023 r. wyniósł 273,9 mln zł, a wskaźnik Dług netto / Kapitał własny wyniósł 0,50.

Na dzień 30 czerwca 2024 r. udział kapitału własnego w strukturze pasywów Emitenta wyniósł 30,0% i był niższy o 4,2 p.p. w porównaniu do dnia 31 grudnia 2023 r. Główne zmiany w strukturze finansowania Emitenta w porównaniu do zeszłego roku dotyczą:

- spadku kapitałów własnych o 26,9 mln zł, w wyniku decyzji o wypłacie dywidendy za 2023 r. w kwocie 54 mln zł, pomimo zysku netto za 1H 2024 r. w kwocie 27,1 mln zł;
- wzrostu salda kredytów o 46,6 mln zł, w wyniku wypłaty nowych kredytów;
- spadku salda obligacji o 2,4 mln zł, w wyniku spłaty obligacji netto;
- spadku salda innych zobowiązań finansowych o 1,8 mln zł, w wyniku spłaty leasingów;
- spadku salda zobowiązań handlowych o 16,9 mln zł;
- wzrostu salda krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o 196,5 mln zł, w wyniku wpłat klientów na mieszkania w budowie.

Na dzień bilansowy 30 czerwca 2024 r. istniało dziesięć serii obligacji Spółki o łącznej wartości nominalnej blisko 402,9 mln zł.

Ponadto, Spółka posiadała kredyty bankowe o łącznej wartości 132,8 mln zł oraz zobowiązania leasingowe o wartości 28,3 mln zł.

**Struktura rodzajowa zadłużenia finansowego na dzień 30.06.2024,  
dane w tys. zł**



Źródło: Emitent

Dług netto na dzień 30 czerwca 2024 r. wyniósł 298,2 mln zł, a wskaźnik Dług netto / Kapitał własny wyniósł 0,57.

Od początku działalności Grupa wyemitowała ponad 786 mln zł Obligacji, z czego na Dzień Prospektu istniejących jest około 383 mln zł obligacji. Poniżej szczegółowa informacja na temat wyemitowanych obligacji przez Emitenta na Dzień Prospektu.

| Seria       | Wartość nominalna     | Rodzaj oferty | Liczba inwestorów | Data emisji | Data zapadalności | Oprocentowanie   | Rynek notowań |
|-------------|-----------------------|---------------|-------------------|-------------|-------------------|------------------|---------------|
| D           | 6 231 000 zł          | Prywatna      | 2                 | 09.06.2016  | 09.03.2025        | n/d              | brak          |
| U           | 5 272 000 zł          | Publiczna     | 43                | 31.08.2022  | 31.08.2025        | WIBOR 3M + 4,80% | ASO GPW       |
| W           | 10 000 000 zł         | Publiczna     | 2                 | 15.02.2023  | 15.02.2026        | n/d              | brak          |
| V           | 50 184 000 zł         | Publiczna     | 100               | 21.03.2023  | 21.03.2026        | WIBOR 6M + 7,00% | ASO GPW       |
| X           | 11 200 000 zł         | Publiczna     | 148               | 23.06.2023  | 21.06.2026        | WIBOR 6M + 6,50% | ASO GPW       |
| Y1/Y2*      | 100 000 000 zł        | Publiczna     | 67 / 47           | 27.09.2023  | 27.09.2026        | WIBOR 6M + 6,30% | ASO GPW       |
| P2023A      | 100 000 000 zł        | Publiczna     | 1020              | 21.12.2023  | 21.12.2026        | WIBOR 6M + 5,95% | ASO GPW       |
| P2023B      | 50 000 000 zł         | Publiczna     | 867               | 03.04.2024  | 03.04.2027        | WIBOR 6M + 5,25% | ASO GPW       |
| P2023C      | 50 000 000 zł         | Publiczna     | 1257              | 01.08.2024  | 01.08.2027        | WIBOR 6M + 4,95% | ASO GPW       |
| <b>SUMA</b> | <b>382 887 000 zł</b> |               |                   |             |                   |                  |               |

Źródło: Emitent; \*asymilowane w dniu rozliczenia emisji;

Emisja obligacji serii X była przeprowadzana w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, w oparciu o art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, bez sporządzania prospektu, na podstawie memorandum informacyjnego.

Emisja obligacji serii D była przeprowadzana w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 2 Ustawy o Obligacjach.

Emisje obligacji serii U, V były przeprowadzane w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. b lub d Rozporządzenia Prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania memorandum informacyjnego, o którym mowa

w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb Ustawy o COVID-19, nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie.

Emisja obligacji serii Y1 stanowiła ofertę publiczną w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. b w/w rozporządzenia w związku z art. 3 ust. 1b Ustawy o Ofercie, nie wymaga się sporządzania prospektu ani memorandum informacyjnego. Oferta objęcia obligacji, zgodnie z art. 3 ust. 1b Ustawy o Ofercie, została skierowana wyłącznie do adresatów propozycji nabycia, którzy posiadali inne obligacje Emitenta.

Emisja obligacji serii Y2 stanowiła ofertę publiczną w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a w/w rozporządzenia, nie wymaga się sporządzania prospektu ani memorandum informacyjnego

Emisje obligacji serii P2023A, P2023B, P2023C były przeprowadzone w trybie oferty publicznej w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego. Obligacje oferowane były w ramach Programu Prospektowego 2023 objętego prospektem podstawowym zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 24 października 2023 r.

Emisje serii D oraz W są zabezpieczone poddaniem się Emitenta egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego.

#### **4.8. Informacje na temat istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Emitenta od ostatniego roku obrotowego 2023 r.**

Po zakończeniu roku obrotowego 2023 r. nastąpiły następujące zmiany w sytuacji finansowej Grupy Emitenta:

W dniu 23 stycznia 2024 r. Grupa wykupiła przedterminowo 25 mln zł obligacji serii R.

W dniu 4 marca 2024 r. Grupa zawarła umowę korporacyjnej linii kredytowej z VeloBank S.A. do wysokości 94 mln zł z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie statutowej działalności operacyjnej. Terminem ostatecznej spłaty kredytu jest dzień 30 czerwca 2026, a kredyt będzie spłacany w transzach.

W dniu 6 marca 2024 r. Grupa spłaciła całkowicie kredyt w banku PKO BP zaciągnięty na finansowanie projektu Miasteczko Nova Sfera 3.

W dniu 3 kwietnia 2024 r. Grupa przydzieliła 3-letnie obligacje serii P2023B o wartości 50 mln zł.

W dniu 1 sierpnia 2024 r. Grupa przydzieliła 3-letnie obligacje serii P2023C o wartości 50 mln zł.

W dniu 11 października Grupa wykupiła przedterminowo pozostałą część obligacji serii T w wysokości 66,5 mln zł.

Ponadto, Grupa wypłaciła dywidendę z zysku za 2023 r. w wysokości 54 mln zł.

#### **4.9. Opis przewidywanego finansowania działalności Emitenta**

Grupa na bieżąco monitoruje rynek finansowy i kapitałowy. Grupa zamierza finansować swoją działalność za pomocą różnych źródeł finansowania dłużnego oraz kapitałów własnych. Grupa podejmie decyzję o wyborze konkretnego produktu finansowego w oparciu o istniejące w danej chwili potrzeby finansowe Grupy i oferowane parametry różnych źródeł finansowania.

Grupa nie zamierza zmieniać źródeł finansowania działalności w porównaniu z sytuacją przedstawioną w pkt. 4.7 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny". Struktura rodzajowa zadłużenia nie powinna ulegać istotnym zmianom w porównaniu do stanu przedstawionego w pkt. 4.7 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny".

Na bazie Prospektu, Grupa będzie mogła wyemitować Obligacje do kwoty 400 mln zł. Tempo pozyskiwania środków z emisji Obligacji będzie zależeć od bieżących potrzeb finansowych Grupy.

## **5. OGÓLNY ZARYS DZIAŁALNOŚCI**

## 5.1. Działalność podstawowa

Victoria Dom to firma rodzinna założona i zarządzana przez rodzinę państwa Jasińskich. Firma działa na rynku deweloperskim od ponad 26 lat. Do końca września 2024 r. Emitent wybudował w ramach 107 projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 605 tys. m<sup>2</sup>: 665 domów jednorodzinnych, 10 651 mieszkań oraz 181 lokali usługowych. W początkowej fazie swojej działalności Spółka specjalizowała się w budowie domów jednorodzinnych. Od 2012 r. Emitent rozwijał działalność już głównie w oparciu o budowę mieszkań w budynkach wielorodzinnych, koncentrując się na segmencie popularnym. Grupa na dzień 30 września 2024 r., posiadała bank ziemi pozwalający na realizację ok. 6 575 lokali oraz na podstawie umów przedwstępnych, zabezpieczyła bank ziemi pozwalający na realizację kolejnych ok. 4 250 lokali mieszkalnych.

Zdaniem Zarządu Emitenta sukces Spółki opiera się na dobrze zaprojektowanych, kompaktowych mieszkaniach w segmencie popularnym, których funkcjonalność i rozkład powoduje zwiększoną atrakcyjność cenową na tle konkurencji. Wprowadzona dywersyfikacja i brak uzależnień od dostawców świadczy o profesjonalnym zarządzaniu projektami.

Podstawowym rynkiem działalności Emitenta jest rynek warszawski, gdzie do 2020 r. Spółka prowadziła wszystkie swoje projekty. Celem dywersyfikacji przychodów, firma rozszerzyła działalność deweloperską o obszar Krakowa ze względu na wysoki popyt na budownictwo mieszkaniowe w tym mieście, a także nabyła pierwszy grunt w Gdyni, gdzie w 3Q 2024 r. rozpoczęła realizację pierwszego projektu.

Spółka prowadzi dla wszystkich swoich inwestycji rachunek powierniczy otwarty. Rachunek otwarty pozwala na uruchomienie zgromadzonych środków po zakończeniu każdego z etapów budowy. Klienci wpłacają środki na indywidualne subkonta na rachunek Spółki. Spółka może dysponować środkami wypłacanymi z otwartego rachunku powierniczego tylko i wyłącznie w celu realizacji inwestycji, dla której prowadzony jest rachunek powierniczy.

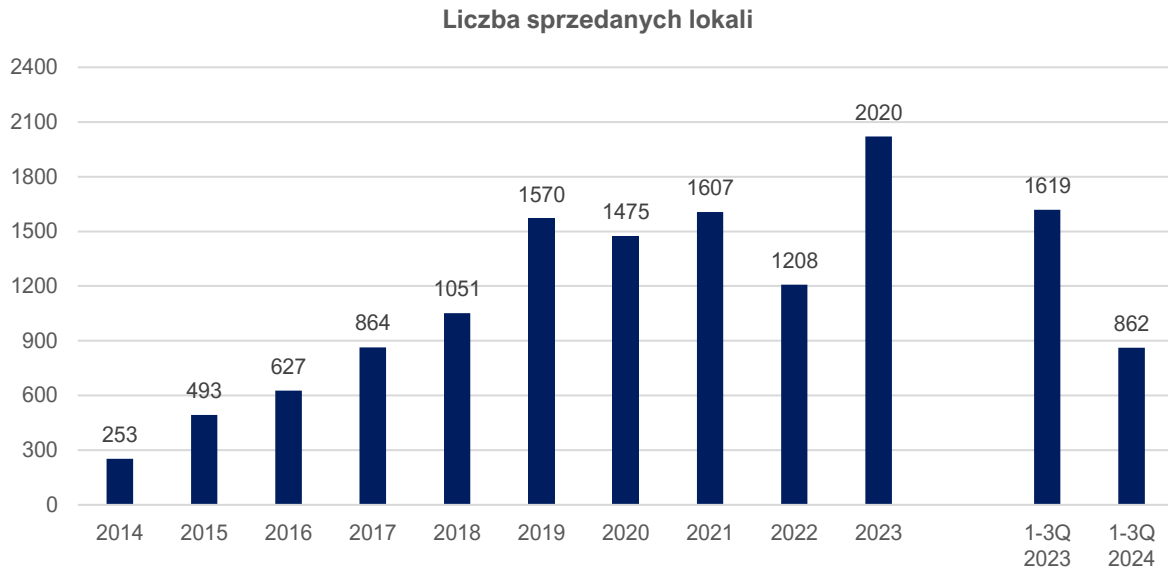
Victoria Dom jest członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich oraz laureatem licznych nagród jak: Diament Forbsa z 2013 i 2017 r. oraz gali Gazele Biznesu organizowanej przez Puls Biznesu. Jest marką rozpoznawalną na rynku nieruchomości, która jest punktem odniesienia dla konkurencji.

Grupa nie prowadzi działalności na rynku rosyjskim lub białoruskim.

## 5.2. Historia działalności

Victoria Dom rozpoczęła działalność deweloperską w 1998 r. jako JKJ Development Jasiński Józef Jasińska Krystyna s.c. Jej pierwszymi inwestycjami była budowa osiedla domów jednorodzinnych w podwarszawskich Żąbkach, Markach i w Warszawie, na Białoleścu. W 2004 r. nastąpiła zmiana formy działalności w wyniku przekształcenia spółki cywilnej w spółkę JKJ Development Jasiński sp.j.

W 2008 r. nastąpiła kolejna zmiana formy działalności, w wyniku przekształcenia spółki JKJ Development Jasiński sp.j. w spółkę Victoria Dom S.A. Do 2011 r. spółka miała na koncie 22 inwestycje budowlane na terenie Warszawy składające się z 467 domów, 314 lokali mieszkalnych oraz 11 lokali usługowych. Kluczem dynamicznego wzrostu była modyfikacja strategii firmy, która skupiła się na popularnych wśród klientów osiedlach mieszkaniowych. Realizowane inwestycje składają się z kompaktowych mieszkań o średniej powierzchni ok. 47 m<sup>2</sup>, gdzie cena jednostkowa mieszkania jest bardziej atrakcyjna od większych lokali oferowanych przez konkurencję.



Źródło: Emitent

Firma rozpoczęła swoją działalność deweloperską na Białołęce. Początkowymi projektami były osiedla domów jednorodzinnych, jednak z czasem dominować zaczęły osiedla mieszkaniowe. Od 2013 r. Spółka realizuje jedynie inwestycje w formie wielorodzinnych budynków mieszkaniowych. Na terenie Białołęki zrealizowała już 60 etapów inwestycji o powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej blisko 326 tys. m<sup>2</sup>.

Domy jednorodzinne były budowane głównie w początkowym okresie działalności Spółki. 286 z nich powstało jako typowe osiedla jednorodzinne, a pozostałe budowane były razem z inwestycjami wielorodzinnymi, tworząc osiedla mieszane z różnym typem zabudowy. Obecnie tego typu inwestycje nie są już przez Spółkę realizowane.

Victoria Dom posiada również bogate portfolio projektów w innych dzielnicach Warszawy. Do końca września 2024 r. Spółka zrealizowała inwestycje o powierzchni użytkowej ponad 279 tys. m<sup>2</sup> w dzielnicach innych niż Białołęka oraz dwa projekty w Krakowie.

W poniższej tabeli przedstawiono projekty deweloperskie zakończone w podziale na dzielnice według stanu na koniec września 2024 r.

| Dzielnica              | Ilość mieszkań / domów / lokali | PU             | Struktura     |
|------------------------|---------------------------------|----------------|---------------|
| Białołęka              | 5 587                           | 325 713        | 53,8%         |
| Włochy                 | 1 930                           | 91 995         | 15,8%         |
| Praga Południe         | 1 265                           | 61 780         | 9,1%          |
| Ursus                  | 1 339                           | 57 907         | 8,6%          |
| Targówek               | 370                             | 17 667         | 3,3%          |
| Mistrzejowice / Kraków | 273                             | 14 323         | 2,7%          |
| Bemowo                 | 356                             | 13 281         | 2,5%          |
| Wola                   | 171                             | 7 653          | 1,4%          |
| Rembertów              | 153                             | 7 070          | 1,3%          |
| Ząbki / Marki          | 29                              | 4 350          | 0,8%          |
| Wawer                  | 24                              | 3 448          | 0,6%          |
| <b>RAZEM</b>           | <b>11 497</b>                   | <b>605 187</b> | <b>100,0%</b> |

Źródło: Emitent

Biorąc pod uwagę obecną strukturę projektów w realizacji oraz planowany harmonogram rozpoczynania nowych projektów, udział Białołęki będzie się systematycznie zmniejszać w przyszłości.



Poniżej przedstawiono zrealizowane inwestycje od początku działalności Spółki do końca września 2024 r.

| Lokalizacja inwestycji<br>Nazwa osiedla                               | Rok        | Liczba etapów | Ilość |          |                   | PU     |          |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------|----------|-------------------|--------|----------|-------------------|
|                                                                       |            |               | domów | mieszkań | lokali usługowych | domów  | mieszkań | lokali usługowych |
| ZĄBKl, ul. Miła,<br>MARKl, ul. Zagłoby, Graniczna                     | przed 2007 | 3             | 29    |          |                   | 4 350  |          |                   |
| BIAŁOŁĘKA ul. Milenijna, Berensona,<br>Tymotki, Majorki, Lidzbarska   | przed 2007 | 5             | 28    |          |                   | 4 440  |          |                   |
| BIAŁOŁĘKA, ul. Chudoby/Kroczeńska                                     | 2007       | 1             | 36    |          |                   | 5 400  |          |                   |
| BIAŁOŁĘKA, ul. Kąty Grodzkie<br>Osiedle Kąty Grodzkie I – V           | do 2008    | 5             | 74    |          |                   | 11 100 |          |                   |
| BIAŁOŁĘKA, ul. Lewandów<br>Osiedle Lewandów I – V                     | 2006-2009  | 5             | 168   | 218      | 1                 | 25 200 | 9 924    |                   |
| BIAŁOŁĘKA, ul. Wilkowiecka                                            | 2010       | 1             | 30    |          |                   | 4 500  |          |                   |
| BIAŁOŁĘKA, ul. Igrzyskowa                                             | 2012       | 1             |       | 187      |                   |        | 9 288    |                   |
| BIAŁOŁĘKA, ul. Mehoffera, Talarowa<br>Osiedle Mehoffera I – II        | 2011-2013  | 2             |       | 193      | 2                 |        | 8 990    | 200               |
| WŁOCHY, ul. Skoryszewska<br>Osiedle Kaskada Skorysze                  | 2013       | 1             |       | 99       | 7                 |        | 4 258    | 307               |
| WAWER, Os. Kwiatowa Polana                                            | 2013       | 1             | 24    |          |                   | 3 448  |          |                   |
| BIAŁOŁĘKA, ul. Ceramiczna<br>Osiedle Ogrody Victorii                  | 2014       | 1             |       | 203      |                   |        | 9 363    |                   |
| TARGÓWEK, ul. Rzepichy<br>Osiedle Ogrody Targówek                     | 2015       | 1             |       | 111      |                   |        | 4 951    |                   |
| BIAŁOŁĘKA, Osiedle Olesin                                             | 2014-2015  | 2             | 118   |          |                   | 17 482 |          |                   |
| BIAŁOŁĘKA, ul. Waluszeńska,<br>Zyndrama z Myszkowic, Os. Park Dworski | 2010-2016  | 2             | 140   | 30       | 8                 | 19 595 | 1 472    | 740               |
| TARGÓWEK, ul. Rembielińska<br>Osiedle Przy Parku                      | 2016       | 1             |       | 126      | 2                 |        | 5 938    | 160               |
| BIAŁOŁĘKA, ul. Białolecka<br>Osiedle VIVA GARDEN 1 – 11               | 2015-2021  | 11            | 18    | 1 214    | 8                 | 2 463  | 55 944   | 446               |
| WOLA, ul. Jana Kazimierza<br>Osiedle BRAVO                            | 2017       | 1             |       | 167      | 4                 |        | 7 426    | 227               |
| BIAŁOŁĘKA, ul. Modlińska, Przaśna<br>Osiedle CLASSIC I – XIV          | 2016-2022  | 13            |       | 1 496    | 3                 |        | 70 111   | 190               |
| PRAGA POŁUDNIE, ul. Nasielska<br>Osiedle VERBA                        | 2017       | 1             |       | 136      | 1                 |        | 6 738    | 101               |
| PRAGA POŁUDNIE, ul. Chrzanowskiego<br>Osiedle Mieszko 1 - 4           | 2018-2020  | 4             |       | 430      | 7                 |        | 19 851   | 418               |
| URSUS, ul. Traktorzystów –<br>Osiedle Ursus Factory 1 - 7             | 2018-2023  | 7             |       | 1 321    | 18                |        | 57 097   | 810               |
| PRAGA POŁUDNIE, ul. Boremlowska<br>Osiedle Przystanek Praga           | 2018       | 1             |       | 185      | 5                 |        | 4 925    | 228               |
| WŁOCHY, Nova Ochota                                                   | 2019       | 1             |       | 140      |                   |        | 6 632    |                   |
| WŁOCHY, ul. Równoległa<br>Moja Ochota 1-2                             | 2019-2022  | 2             |       | 288      | 2                 |        | 13 413   | 81                |
| PRAGA POŁUDNIE, ul. Szpacza<br>Variant Praga 1 - 2                    | 2019-2020  | 2             |       | 238      | 3                 |        | 16 219   | 261               |
| BEMOWO, ul. Kopalniana<br>Metro Połczyńska 1 - 3                      | 2020-2021  | 3             |       | 297      | 59                |        | 11 298   | 1 983             |
| BIAŁOŁĘKA, ul. Winorośli<br>Przystanek Tarchomin 1-4                  | 2020-2023  | 4             |       | 325      | 2                 |        | 16 845   | 190               |
| BIAŁOŁĘKA, ul. Marywińska<br>Miasteczko Nova Sfera 1 - 3              | 2022-2023  | 3             |       | 682      | 16                |        | 33 492   | 796               |
| REMBERTÓW, ul. Młodnicka<br>Młoda Wawa                                | 2022       | 1             |       | 151      | 2                 |        | 6 981    | 89                |
| TARGÓWEK, ul. Krzewna<br>Osiedle Krzewna 1 - 2                        | 2022       | 2             |       | 131      |                   |        | 6 618    |                   |
| WŁOCHY, ul. Łopuszańska<br>Miasteczko Nova Ochota 1 - 11              | 2020-2024  | 11            |       | 1 374    | 20                |        | 65 557   | 1 747             |
| KRAKÓW, Mistrzejowice, ul. Powstańców<br>Viva Piast                   | 2022-2023  | 2             |       | 266      | 7                 |        | 13 461   | 861               |
| BIAŁOŁĘKA, ul. Mańkowska<br>OLCHOWY PARK 1 oraz 4                     | 2022-2023  | 2             |       | 216      |                   |        | 10 229   |                   |
| PRAGA POŁUDNIE, ul. Żupnicza<br>Metro Art 1 - 2                       | 2022-2023  | 2             |       | 260      |                   |        | 13 039   |                   |

|                                                      |           |     |     |        |     |        |         |        |
|------------------------------------------------------|-----------|-----|-----|--------|-----|--------|---------|--------|
| BIĄŁOŁĘKA, ul. Włodkowica,<br>NOVA VIVA GARDEN 1 – 2 | 2022-2024 | 2   |     | 167    | 4   | 7 011  | 303     |        |
| RAZEM                                                |           | 107 | 665 | 10 651 | 181 | 97 978 | 497 071 | 10 138 |

Źródło: Emitent

### 5.3. Strategia Grupy

Victoria Dom w swojej działalności koncentruje się na budowie lokali mieszkalnych w segmencie popularnym, a docelową grupę klientów Spółki stanowią głównie klienci nabywający swoje pierwsze mieszkanie lub osoby inwestujące w kompaktowe mieszkania na wynajem. Dzięki przemyślanym rozkładom mieszkań, Spółka jest w stanie zaoferować określoną liczbę pokoi na średniej powierzchni mieszkania, istotnie mniejszej niż w ofercie podmiotów konkurencyjnych.

Średnia powierzchnia mieszkania w projektach będących na dzień 30 września 2024 r. w realizacji wynosi 47 m<sup>2</sup>, a średnia cena jednostkowa lokalu to 621 tys. zł, co zdecydowanie wyróżnia Emitenta na rynku warszawskim.

Powyższe przewagi, w połączeniu z lokalizacją w dobrze skomunikowanych oraz rozwijających się dzielnicach Warszawy (Włochy, Ursus, Bemowo, Praga Południe, Białołęka), przyczyniają się do bardzo wysokiej efektywności sprzedaży Emitenta w porównaniu z innymi deweloperami. Dzięki temu oferta Grupy charakteryzuje się bardzo szybką rotacją.

Spółka w swojej strategii zakupu banku ziemi skupia się na gruntach zapewniających potencjał wybudowania projektów wieloetapowych. Dzięki takim transakcjom, Spółce udało się wykreować zupełnie nowe lokalizacje, które zapewniają ofertę sprzedaży na kilka lat oraz ułatwiają sprzedaż w kolejnych etapach. Przykładami projektów wieloetapowych realizowanych w ostatnich latach oraz planowanych do realizacji są:

| Projekt                | Lokalizacja    | Łączny PUM (m <sup>2</sup> ) | Ukończone     |               | W realizacji  |               | Planowane     |               |
|------------------------|----------------|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                        |                |                              | Liczba etapów | Liczba lokali | Liczba etapów | Liczba lokali | Liczba etapów | Liczba lokali |
| Osiedle Classic        | Białołęka      | 70 300                       | 13            | 1 499         |               |               |               |               |
| Osiedle Viva Garden    | Białołęka      | 58 900                       | 11            | 1 240         |               |               |               |               |
| Ursus Factory          | Ursus          | 57 800                       | 7             | 1 339         |               |               |               |               |
| Miasteczko Nova Ochota | Włochy         | 67 300                       | 11            | 1 227         |               |               |               |               |
| Olchowy Park           | Białołęka      | 38 000                       | 2             | 216           | 3             | 332           | 2             | 250           |
| Metro Art.             | Praga Południe | 92 000                       | 2             | 260           | 7             | 912           | 4             | 471           |
| Chrzanów               | Bemowo         | 68 000                       |               |               |               |               | 10            | 1 420         |
| Neo Nova Ochota        | Włochy         | 68 000                       |               |               | 2             | 179           | 8             | 1 241         |
| Miasteczko Julianów*   | Julianów       | 70 500                       |               |               | 1             | 188           | 14            | 1 312         |
| Morska                 | Gdynia         | 55 000                       |               |               | 1             | 103           | 7             | 1 097         |

Źródło: Emitent; dane na koniec 30 września 2024 r.; \* grunty częściowo zabezpieczone umowami przedwstępnymi

Dzięki niskiej jednostkowej cenie mieszkania, Victoria Dom była beneficjentem wprowadzonego przez rząd programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, który obowiązywał w 2023 r., a także może korzystać na kolejnych programach wspomagających pierwszych nabywców mieszkań.

### 5.4. Lokalizacja projektów

Poniżej przedstawiono lokalizację projektów w realizacji w Warszawie według stanu na dzień 30 września 2024 r.



Źródło: Emitent

Grupa na dzień 30 września 2024 r. prowadziła budowę lub sprzedaż lokali w 18 etapach w 6 lokalizacjach w Warszawie, liczących ponad 2 100 lokali, o łącznej powierzchni 99,8 tys. m<sup>2</sup>.

Ponadto, Grupa na dzień 30 września 2024 r. realizowała dwa projekty przy ul. Piasta Kołodzieja w krakowskich Mistrzejowicach (387 lokali, 18,0 tys. m<sup>2</sup>), pierwszy etap projektu w Gdyni oraz w Julianowie k. Warszawy.

## 5.5. Harmonogram inwestycji

Poniżej przedstawiono harmonogram dla projektów będących w realizacji bądź w sprzedaży na dzień 30 września 2024 r.

| Nazwa inwestycji       | Liczba lokali | % lokali sprzedanych na 30.09.2024 | Rozpoczęcie budowy |    |    |    | Zakończenie budowy |    |    |     |      |    |     |     |
|------------------------|---------------|------------------------------------|--------------------|----|----|----|--------------------|----|----|-----|------|----|-----|-----|
|                        |               |                                    | 2023               |    |    |    | 2024               |    |    |     | 2025 |    |     |     |
|                        |               |                                    | 1Q                 | 2Q | 3Q | 4Q | 1Q                 | 2Q | 3Q | 4Q  | 1Q   | 2Q | 3Q  | 4Q  |
| Nova Viva Garden 3     | 155           | 98%                                |                    |    |    |    |                    |    |    | 155 |      |    |     |     |
| Viva Piast 3 i 4       | 180           | 97%                                |                    |    |    |    |                    |    |    | 180 |      |    |     |     |
| Metro Art. 4           | 147           | 98%                                |                    |    |    |    |                    |    |    | 147 |      |    |     |     |
| Krzewna 3              | 156           | 93%                                |                    |    |    |    |                    |    |    | 156 |      |    |     |     |
| Przystanek Tarchomin 5 | 100           | 86%                                |                    |    |    |    |                    |    |    | 100 |      |    |     |     |
| Metro Art. 10          | 118           | 93%                                |                    |    |    |    |                    |    |    | 118 |      |    |     |     |
| Metro Art. 5           | 116           | 98%                                |                    |    |    |    |                    |    |    | 116 |      |    |     |     |
| Olchowy Park 6         | 145           | 80%                                |                    |    |    |    |                    |    |    | 145 |      |    |     |     |
| Nova Viva Garden 4     | 72            | 99%                                |                    |    |    |    |                    |    |    | 72  |      |    |     |     |
| Olchowy Park 5         | 102           | 75%                                |                    |    |    |    |                    |    |    | 102 |      |    |     |     |
| Metro Art. 9           | 142           | 84%                                |                    |    |    |    |                    |    |    |     |      |    | 142 |     |
| Nova Viva Garden 5     | 102           | 79%                                |                    |    |    |    |                    |    |    |     |      |    | 102 |     |
| Viva Piast 5 i 6       | 207           | 15%                                |                    |    |    |    |                    |    |    |     |      |    |     | 207 |

|                                          |     |     |   |       |  |       |
|------------------------------------------|-----|-----|---|-------|--|-------|
| Neo Nova Ochota                          | 91  | 54% |   |       |  | 91    |
| Neo Nova Ochota 2                        | 88  | 13% |   |       |  | 88    |
| Metro Art. 8                             | 142 | 65% |   |       |  | 142   |
| Metro Art. 11                            | 118 | 12% |   |       |  | 118   |
| Nova Viva Garden 6                       | 116 | 43% |   |       |  | 116   |
| Olchowy Park 7                           | 85  | 31% |   |       |  | 85    |
| Miasteczko Nova Fala - Morska 1          | 103 | 0%  |   |       |  | 103   |
| Julianów 1                               | 188 | 0%  |   |       |  | 188   |
| Metro Art. 13                            | 129 | 0%  |   |       |  | 129   |
| Łączne planowane do zakończenia w latach |     |     | 0 | 1 291 |  | 1 511 |

Źródło: Emitent;

Na dzień 30 września 2024 r. ok. 92% (1190/1291) lokali z projektów będących w realizacji zaplanowanych do przekazania w 2024 r. zostało zakontraktowane umowami deweloperskimi.

Na dzień 30 września 2024 r. ok. 31% (474/1511) lokali z projektów będących w realizacji zaplanowanych do przekazania w 2025 r. zostało zakontraktowane umowami deweloperskimi.

## 5.6. Projekty w realizacji i sprzedaży

Według stanu na dzień 30 września 2024 r. Grupa była w trakcie realizacji (budowa bądź sprzedaż) 22 etapów projektów na łącznie 2 802 lokale (130,9 tys. m<sup>2</sup> PU). Większość projektów była realizowana w Warszawie, dwa w Krakowie oraz po jednym w Gdyni i Julianowie k. Warszawy. Poniższa tabela przedstawia szczegółowe dane dotyczące projektów w realizacji.

| Nazwa projektu           | Rozpoczęcie budowy | Planowane zakończenie budowy | PU (m <sup>2</sup> ) | Liczba lokali | Liczba lokali sprzedanych na 30.09.2024 | Szacowany przychód ze sprzedaży (mln zł) |
|--------------------------|--------------------|------------------------------|----------------------|---------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|
| Metro Art. 4             | 2Q 2023            | 4Q 2024                      | 7 386                | 147           | 144                                     | 95,8                                     |
| Metro Art. 5             | 3Q 2023            | 4Q 2024                      | 5 753                | 116           | 114                                     | 74,5                                     |
| Metro Art. 10            | 3Q 2023            | 4Q 2024                      | 5 761                | 118           | 110                                     | 83,3                                     |
| Nova Viva Garden 3       | 2Q 2023            | 4Q 2024                      | 6 309                | 155           | 152                                     | 68,6                                     |
| Nova Viva Garden 4       | 3Q 2023            | 4Q 2024                      | 3 248                | 72            | 71                                      | 38,0                                     |
| Olchowy Park 5           | 4Q 2023            | 4Q 2024                      | 5 140                | 102           | 77                                      | 54,7                                     |
| Olchowy Park 6           | 3Q 2023            | 4Q 2024                      | 7 180                | 145           | 116                                     | 77,8                                     |
| Osiedle Krzewna 3        | 3Q 2023            | 4Q 2024                      | 7 079                | 156           | 145                                     | 89,6                                     |
| Przystanek Tarchomin 5   | 3Q 2023            | 4Q 2024                      | 4 138                | 100           | 86                                      | 46,7                                     |
| Viva Piast 3 i 4, Kraków | 2Q 2023            | 4Q 2024                      | 8 159                | 180           | 175                                     | 93,9                                     |
| <b>Suma 2024 r.</b>      |                    |                              | <b>60 153</b>        | <b>1 291</b>  | <b>1 190</b>                            | <b>722,8</b>                             |
| Metro Art. 9             | 4Q 2023            | 1Q 2025                      | 7 104                | 142           | 119                                     | 107,7                                    |
| Metro Art. 8             | 2Q 2024            | 4Q 2025                      | 7 104                | 142           | 92                                      | 103,8                                    |
| Metro Art 11             | 2Q 2024            | 4Q 2025                      | 5 874                | 118           | 14                                      | 97,4                                     |
| Neo Nova Ochota          | 2Q 2024            | 4Q 2025                      | 4 339                | 91            | 49                                      | 62,9                                     |
| Neo Nova Ochota 2        | 2Q 2024            | 4Q 2025                      | 4 348                | 88            | 11                                      | 68,0                                     |
| Nova Viva Garden 5       | 4Q 2023            | 3Q 2025                      | 4 403                | 102           | 81                                      | 54,4                                     |
| Nova Viva Garden 6       | 2Q 2024            | 4Q 2025                      | 5 461                | 116           | 50                                      | 65,2                                     |
| Olchowy Park 7           | 2Q 2024            | 4Q 2025                      | 4 111                | 85            | 26                                      | 49,8                                     |

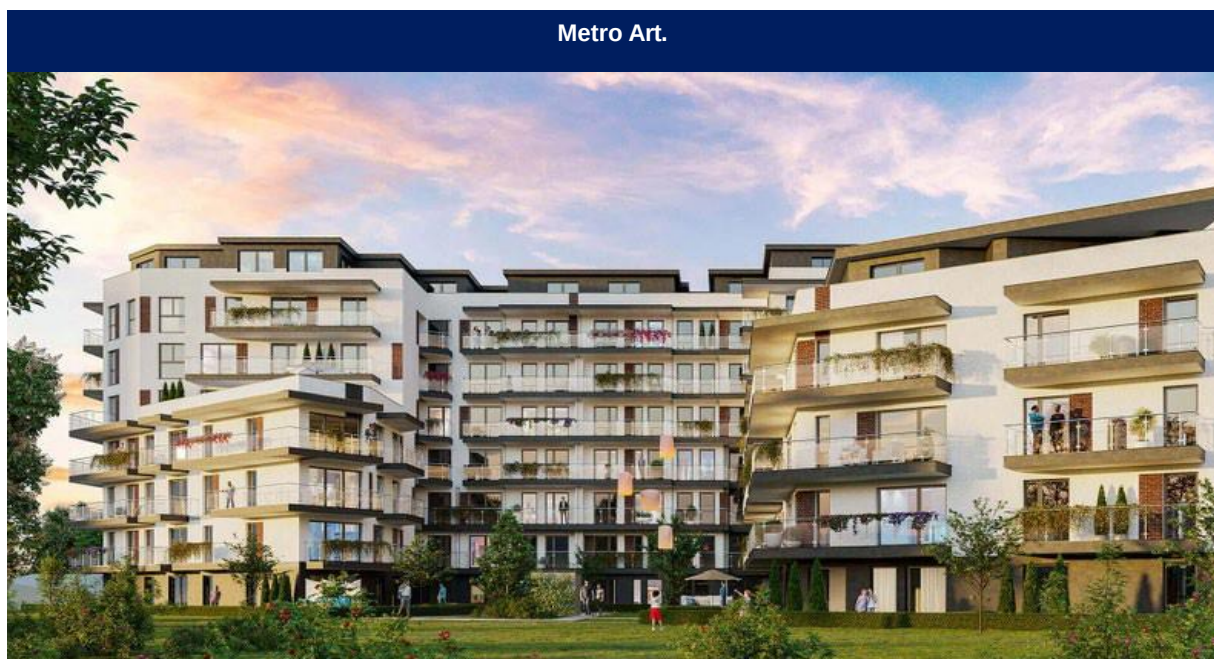
|                                 |         |         |                |              |              |                |
|---------------------------------|---------|---------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| Viva Piast 5 i 6, Kraków        | 4Q 2023 | 3Q 2025 | 9 890          | 207          | 32           | 128,6          |
| Miasteczko Nova Fala - Morska 1 | 3Q 2024 | 4Q 2025 | 4 553          | 103          | 0            | 57,7           |
| Julianów 1                      | 3Q 2024 | 4Q 2025 | 8 476          | 188          | 0            | 131,2          |
| Metro Art. 13                   | 3Q 2024 | 4Q 2025 | 5 095          | 129          | 0            | 90,6           |
| <b>Suma 2025 r.</b>             |         |         | <b>70 758</b>  | <b>1 511</b> | <b>474</b>   | <b>1 017,3</b> |
| <b>ŁĄCZNIE</b>                  |         |         | <b>130 912</b> | <b>2 802</b> | <b>1 664</b> | <b>1 740,1</b> |

Źródło: Emitent; w sprzedaży są ujęte umowy rezerwacyjne;

Z projektów w realizacji z terminem ukończenia w 2024 r., w ramach których powstaje 1291 lokali (60,2 tys. m<sup>2</sup> PU) na dzień 30 września 2024 r. zostało zakontraktowanych 1190 lokali (92%). Szacowane planowane przychody ze sprzedaży tych lokali to 722,8 mln zł.

Z projektów w realizacji z terminem ukończenia w 2025 r., w ramach których powstaje 1511 lokali (70,8 tys. m<sup>2</sup> PU) na dzień 30 września 2024 r. zostało zakontraktowanych 474 lokale (31%). Szacowane planowane przychody ze sprzedaży tych lokali to 1017,3 mln zł.

Poniżej przedstawiono szczegółowy opis projektów realizowanych bądź dostępnych w sprzedaży na dzień 30 września 2024 r.



Metro Art jest projektem Emitenta realizowanym w dzielnicy Praga Południe, przy ul. Żupniczej, w niewielkiej odległości od stacji kolejowej Dworzec Wschodni oraz od stacji metra Stadion Narodowy.

Grupa posiada w tej lokalizacji wieloetapowy grunt z potencjałem wybudowania ok. 2000 mieszkań. Obecnie trwa budowa siedmiu etapów, z czego zakończenie budowy trzech etapów przewidziane jest na 4Q 2024 r., a poziom sprzedaży wynosi 98%, 98% i 93%. Ukończenie kolejnych czterech etapów planowane jest na 1Q i 4Q 2025 r., a ich poziom sprzedaży wynosi odpowiednio 84%, 65% i 12%. Etap 13 na dzień 30.09.2024 r. nie był jeszcze wprowadzony do sprzedaży.

#### Miasteczko Nova Sfera





Miasteczko Nova Sfera to innowacyjne osiedle usytuowane na pograniczu dzielnic Białołęka i Targówek przy ul. Marywilskiej 11. Bliskość centrów handlowych, jak i terenów zielonych i rekreacyjnych (Las Bródnowski, Park Bródnowski, Zalew Zegrzyński) oraz sprawny dojazd autobusowy do stacji metra stanowią główne atuty osiedla, w którym ma powstać ok. 700 mieszkań.

W 4Q 2022 r. Grupa ukończyła dwa etapy na łącznie 422 lokali. Etap III (276 lokali), którego budowa zakończyła się w 4Q 2023 r., został w całości ponownie wystawiony do sprzedaży po rozwiązaniu umowy z funduszem PRS.

#### Nova Viva Garden



Osiedle Nova Viva Garden to nowa inwestycja w ofercie, która powstaje przy ul. Włodkowica na warszawskiej Białołęce. Osiedle Nova Viva Garden położone jest nieopodal linii autobusowych, tramwajowych, dwóch stacji kolejowych oraz nowo otwartych stacji metra w dzielnicy Targówek, co gwarantuje szybki dojazd do centrum i innych kluczowych stref miasta.

Na dzień 30 września 2024 r. w realizacji były 4 etapy tego projektu o łącznej liczbie 455 lokali, z czego sprzedanych na dzień 30 września 2024 r. zostało blisko 80% lokali.

#### Neo Nova Ochota





Neo Nova Ochota to nowe osiedle powstające przy ul. Łopuszańskiej, które wprowadza nowoczesną architekturę z industrialnym akcentem na mapę Warszawy. Osiedle dobrze skomunikowane z WKD oraz przystankami autobusowymi i tramwajowymi, zapewnia szybki dojazd do centrum miasta. W ramach inwestycji oddanych będzie ponad 1 400 mieszkań w 11 etapach.

Sprzedaż dwóch pierwszych etapów została rozpoczęta w 2Q 2024 r., a do końca września 2024 r. sprzedano 54% i 13% mieszkań w tych etapach. Zakończenie budowy planowane jest na 4Q 2025 r.

#### Olchowy Park



Olchowy Park to nowa inwestycja w ofercie, która powstaje w zielonej i spokojnej części dzielnicy Białołęka. W bliskim sąsiedztwie znajdują się łąki oraz kompleksy leśne, które nadają okolicy niezwykle przyjazny klimat. Lokalizacja inwestycji doskonale odpowiada na potrzeby rodzin oferując dogodną infrastrukturę miejską oraz komunikacyjną.

Na dzień 30 września 2024 r. trwa budowa etapów 5, 6 oraz 7 obejmujących łącznie 332 lokale, z których sprzedano 66%. Zakończenie budowy planowane jest na 4Q 2024 r. (5 i 6) oraz 4Q 2025 r. (7).

#### Viva Piast





Viva Piast to pierwszy projekt Grupy w Krakowie. Inwestycja jest zlokalizowana 15 minut od centrum przy ul. Piasta Kołodzieja w krakowskich Mistrzejowicach. Projekt będzie obejmował 700 lokali.

Do tej pory ukończono dwa etapy projektu. Obecnie w budowie znajduje się dwa kolejne etapy projektu, w których sprzedano 97% z 180 mieszkań oraz 15% z 207. Planowana data zakończenia budowy to 4Q 2024 r. oraz 1Q 2025 r.

## 5.7. Bank ziemi

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

| Nazwa inwestycji        | Liczba lokali | Rozpoczęcie budowy |    |    |    | Zakończenie budowy |    |    |     |      |    |     |     |
|-------------------------|---------------|--------------------|----|----|----|--------------------|----|----|-----|------|----|-----|-----|
|                         |               | 2024               |    |    |    | 2025               |    |    |     | 2026 |    |     |     |
|                         |               | 1Q                 | 2Q | 3Q | 4Q | 1Q                 | 2Q | 3Q | 4Q  | 1Q   | 2Q | 3Q  | 4Q  |
| Olchowy Park 2          | 157           |                    |    |    |    |                    |    |    | 157 |      |    |     |     |
| Nova Viva Garden 7      | 89            |                    |    |    |    |                    |    |    | 89  |      |    |     |     |
| Nova Viva Garden 8      | 100           |                    |    |    |    |                    |    |    | 100 |      |    |     |     |
| Neo Nova Ochota 3       | 140           |                    |    |    |    |                    |    |    |     | 140  |    |     |     |
| Neo Nova Ochota 4       | 113           |                    |    |    |    |                    |    |    |     | 113  |    |     |     |
| Brodatego 1             | 185           |                    |    |    |    |                    |    |    |     |      |    | 185 |     |
| Brodatego 2             | 146           |                    |    |    |    |                    |    |    |     |      |    | 146 |     |
| Metro Art. 14           | 147           |                    |    |    |    |                    |    |    |     | 147  |    |     |     |
| Miasteczko Nova Sfera 5 | 146           |                    |    |    |    |                    |    |    |     |      |    | 146 |     |
| Neo Nova Ochota 5       | 111           |                    |    |    |    |                    |    |    |     |      |    | 111 |     |
| Neo Nova Ochota 6       | 144           |                    |    |    |    |                    |    |    |     |      |    | 144 |     |
| Viva Garden 14          | 57            |                    |    |    |    |                    |    |    |     |      |    |     | 57  |
| Metro Art. 12           | 126           |                    |    |    |    |                    |    |    |     |      |    |     | 126 |

|                                                                      |       |       |       |     |
|----------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-----|
| Neo Nova Ochota 8                                                    | 161   |       |       | 161 |
| Mistrzejowicka Etap 1                                                | 130   |       |       | 130 |
| Projekty planowane z terminem zakończenia w latach                   | 0     | 346   | 1 606 |     |
| Projekty w realizacji z terminem zakończenia w latach                | 1 291 | 1 511 | 0     |     |
| Łącznie projekty w realizacji oraz planowane do zakończenia w latach | 1 291 | 1 857 | 1 606 |     |

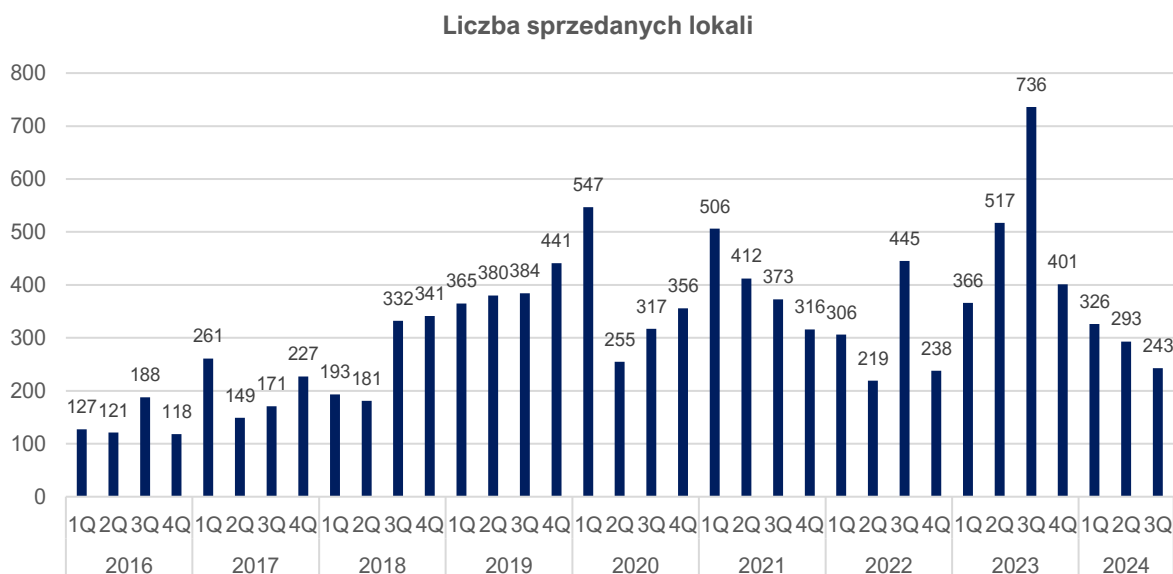
Źródło: Emitent; \* Grunty objęte umowami przedwstępnymi

Na dzień 30 września 2024 r. Grupa posiadała potencjał do uruchomienia i zakończenia budowy dodatkowych 346 lokali w 2025 r. oraz ponad 1 606 lokali w 2026 r. Tempo rozpoczynania nowych projektów będzie zależeć od bieżącego poziomu sprzedaży oraz aktualnej sytuacji rynkowej.

Emitent ma zabezpieczone grunty umowami przedwstępnymi, których nabycie planowane jest w kolejnych latach (przy założeniu spełnienia się warunków zawieszających dla tych transakcji). Łączna wartość zakupu gruntów objętych umowami przedwstępnymi wynosiła na dzień 30 czerwca 2024 r. ok. 383 mln zł netto, z czego do zapłaty pozostało ok. 285 mln zł. Spółka szacuje, że na tych gruntach możliwa jest zabudowa ok. 200 tys. m<sup>2</sup> PUM. Grunty planowane do zakupu znajdują się w Warszawie, Krakowie oraz Julianowie k. Warszawy.

## 5.8. Sprzedaż i przekazania

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



Źródło: Emitent

W 2022 r. Grupa Victoria Dom sprzedała 1 208 mieszkań, co stanowi wynik o 25% słabszy niż 2021 r. Powodem spadku sprzedaży był wzrost stóp procentowych, powodujący słabszą zdolność kredytową klientów Grupy oraz niepewność co do rozwoju sytuacji gospodarczej w związku z wojną na Ukrainie i jej wszystkimi konsekwencjami.

W 2023 r. Victoria Dom zakontraktowała 2 020 lokali, o 67% więcej niż 2022 r. i więcej niż w dotychczas rekordowym 2021 r. Począwszy od początku 2023 r. Spółka obserwowała stopniowe odbudowywanie się popytu, zarówno przez klientów inwestycyjnych, jak i finalnych użytkowników mieszkań. Z miesiąca na miesiąc zwiększała się liczba transakcji, co miało związek ze wprowadzeniem programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, który mobilizuje młodych ludzi do zakupu pierwszego mieszkania. Sam trzeci kwartał był najlepszym okresem w historii Grupy.

W 1-3Q 2024 r. Grupa sprzedała 862 lokale, co oznacza zmniejszenie sprzedaży o ok. 47% r/r. Spowolnienie sprzedaży w porównaniu do rekordowego 2023 r. jest zakończeniem rządowego programu dofinansowywania kredytów hipotecznych „Bezpieczny kredyt 2%” w grudniu 2023 r. przy wyższym poziomie cen lokali oraz pozostających na wysokich poziomach stopach procentowych.

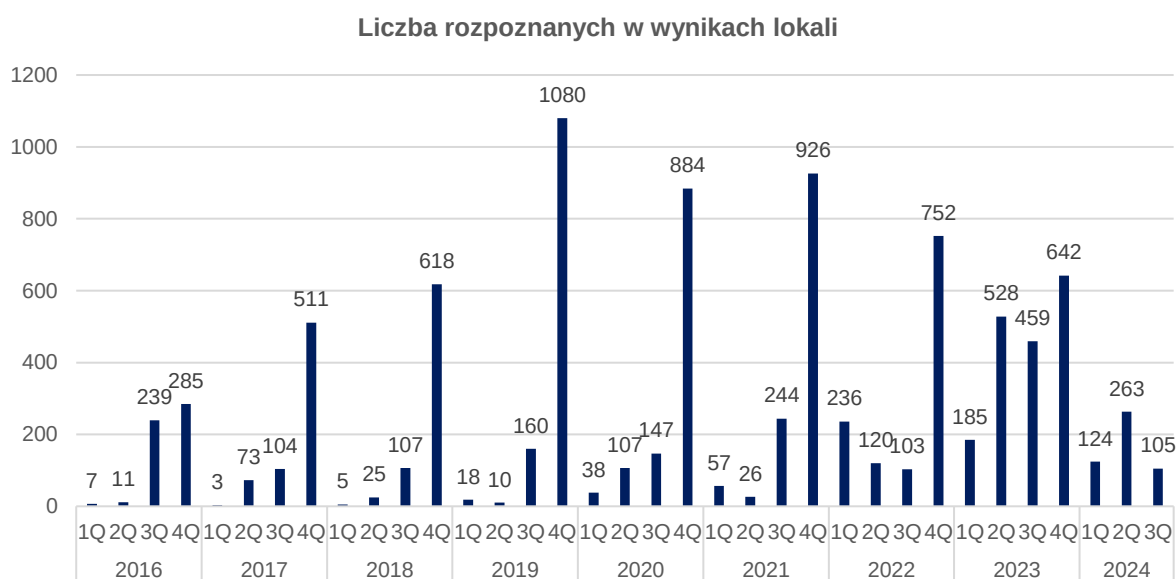
Grupa na dzień 30 września 2024 r. prowadziła budowę 2 802 lokali, z czego 1 664 zostało już sprzedanych.

W 2022 r. Grupa ukończyła realizację projektów Miasteczko Nova Ochota (etapy 4, 6, 8, 9), Moja Ochota 2, Osiedle Classic XIV, Młoda Wawa 1, Osiedle Krzewna (etapy 1-2) i Miasteczko Nova Sfera (etapy 1- 2) w Warszawie oraz Viva Piast w Krakowie. W 2022 r. Grupa uwzględniła w wynikach przekazania z 1 211 lokali (-3% r/r).

W 2023 r. Grupa rozpoznała w przychodach 1 814 lokali (+50% r/r), z czego 270 w projekcie Ursus Factory 6 oraz 245 w Ursus Factory 7, 125 w projekcie Viva Piast 2 oraz 129 w projekcie Miasteczko Nova Ochota 10. W tym okresie Grupa ukończyła realizację drugiego etapu osiedla Viva Piast w Krakowie, czterech etapów projektu Miasteczko Nova Ochota, VI i VII etapu projektu Ursus Factory, III i IV etapu Przystanku Tarchomin, dwóch etapów projektu Olchowy Park oraz dwóch pierwszych etapów Metro Art.

W 1-3Q 2024 r. Grupa rozpoznała w przychodach 492 lokale. W tym okresie zostały ukończone projekty Nova Viva Garden 2 oraz Miasteczko Nova Ochota 11.

Największą część lokali Grupa rozpoznaje w przychodach w III oraz głównie IV kwartale roku kalendarzowego.



Źródło: Emitent

## 5.9. Dostawcy

Victoria Dom dywersyfikuje współpracę z dostawcami, aby ograniczyć z jednej strony uzależnienie od kontrahentów, z drugiej strony zabezpieczyć ciągłość produkcji przy zachowaniu dynamicznego rozwoju. Naturalna konkurencja pomiędzy dostawcami zwiększa jakość oferowanych usług.

### Architekci

Celem osiągnięcia większej efektywności, Victoria Dom oferuje budynki mieszkalne o sprawdzonej estetyce, która sprawdza się w segmencie budżetowym. Prace architektoniczno-projektowe realizowane są przez sześć pracowni architektonicznych: Portyk, Open Architektura, ES-Pro, STANDart Architekci, ZOA Architekci oraz Uniprojekt.

**Portyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.** to pracownia architektoniczna działająca na rynku od 2010 r. Specjalizuje się w budownictwie biurowym oraz mieszkaniowym. W swoim portfolio posiadają ponad 50 projektów i realizacji w tym ponad 30 dużych projektów wielorodzinnych i 7 rewitalizacji zabytkowych kamienic w takich miastach jak: Warszawa, Łódź, Piaseczno oraz Sochaczew. Biuro współpracowało między innymi z takimi deweloperami jak Fenix Group, Polnord S.A., CMP Development sp. z o.o., SGI S.A., Lotos Paliwa sp. z o.o., Echo Investment S.A., Eko Domy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., Bouygues Immobilier Polska sp. z o.o., Toscani Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., VFM sp. z o.o. Dla Grupy Victoria Dom biuro przygotowało projekty architektoniczne dla inwestycji Nova Ochota, Moja Ochota, Miasteczko Nova Ochota oraz Olchowy Park 4.

**OPEN Architektura sp. z o.o.** to kontynuatorka powstałej w 2003 r. pracowni OPEN architektki. Obecnie zarządzają nią wspólnicy Daniel Mermer i Marcin Dzienisik, którzy wnieśli do zespołu doświadczenie projektowe wyniesione z wieloletniej współpracy ze Studiem Architektonicznym Atelier. Portfolio OPEN Architektura obejmuje swoim zakresem budownictwo mieszkaniowe, centra handlowe, usługowe, obiekty służby zdrowia, sanatoria, hotele, urzędy państwowe, obiekty użyteczności publicznej, projekty rewitalizacji obiektów zabytkowych i inne. Wśród klientów Pracowni znaleźli się między innymi Layetana Developments sp. z o.o., Echo Investment S.A. oraz Zdrojowa Invest sp. z o.o. Dla Grupy Victoria Dom biuro przygotowało projekt architektoniczny dla inwestycji Nova Viva Garden.

**Es-Pro Mariusz Szpotowicz** to pracownia architektoniczna, specjalizująca się w projektowaniu oraz wizualizacji wnętrz budynków mieszkalnych oraz wielorodzinnych. Działalność zapoczątkowana została w 2005 r. jednakże zespół architektoniczny będący jego założycielem działa nieprzerwanie od 1999 r. Jej działalność skupiona jest na terenie Warszawy oraz okolic, co umożliwia tworzenie projektów wpasowujących się w lokalne otoczenie. Biuro stworzyło projekty, m. in. dla takich deweloperów jak: CMP Center Management Polska sp. z o.o., Develia S.A., Unimax Development sp. z o.o., Budimex S.A., LCCORP S.A., Home Invest sp. z o.o., Murapol S.A. Dla Grupy Victoria Dom biuro przygotowało projekty architektoniczne dla inwestycji Osiedle Krzewna, Olchowy Park.

**Standart Architekci spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.** to pracownia architektoniczna, która powstała w 2020 r. z połączenia dwóch innych pracowni o wieloletnim doświadczeniu. Głównym zakresem działalności firmy jest architektura od fazy wstępnej, poprzez analizę urbanistyczną, projekt budowlany, projekt wykonawczy oraz nadzór budowlany obiektów zarówno małej jak i dużej skali, obiektów mieszkaniowych, biurowych, przemysłowych oraz użyteczności publicznej. Biuro projektowe działa głównie na terenie Krakowa. Ma na swoim koncie, m. in. współpracę z następującymi deweloperami: Angel Poland Group sp. z o.o., Atal S.A., Core Development sp. z o.o., Echo Investment S.A., Strabag SE. Dla Grupy Victoria Dom biuro przygotowało projekt architektoniczny dla inwestycji Viva Piast.

**ZOA ARCHITEKCI sp. z o.o.** to pracownia architektoniczna działająca już od 20 lat. W portfolio pracowni architektonicznej ZOA ARCHITEKCI znajdują się dziesiątki różnorodnych projektów, w tym budynki mieszkalne, biurowe, handlowe, sportowe czy medyczne. Istotną część spośród nich stanowią zlecenia uzyskane na drodze konkursów. Projekty zlokalizowane są w wielu polskich miastach, a od kilku lat również w Afryce Subsaharyjskiej. Wśród klientów pracowni znaleźli się: Klinkier Bud, Echo Investment S.A., Layetana Real Estate, Mak Dom Holding S.A., Warbud S.A., Siemens.

**Uniprojekt Bartosz Bożek i Wspólnicy** to firma świadcząca usługi biura projektowego. Fachowa kadra posiadająca szerokie kwalifikacje w dziedzinie projektów budowlanych umożliwia jej również świadczenie usług kancelarii technicznej polegającej na: nadzorze inwestycji, audytów projektów oraz bieżących kontroli. Uniprojekt specjalizuje się w budownictwie mieszkaniowym, hal magazynowych i budynków usługowych. Do grona klientów firmy należą m.in. PKN Orlen, AricelorMittal, PLL LOT czy Blue City. Dla Grupy Victoria Dom biuro przygotowało projekt architektoniczny dla inwestycji Metro Art.

#### **Generalni wykonawcy**

Victoria Dom w celu dywersyfikacji ryzyka wypłacalności generalnego wykonawcy współpracuje ze sprawdzonymi podmiotami: Łucz - Bud sp. z o.o., Alfabet Polska sp. z o.o., AMConstruction sp. z o.o., BESTA Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o., Kalter sp. z o.o., Unibep S.A. oraz TECHBAU Budownictwo sp. z o.o. W tej sytuacji w przypadku dużego obciążenia pracami budowlanymi jednego z wykonawców pozostali mogą rozpocząć realizację kolejnego projektu. Efektem takiego podziału jest niemal mitygacja ryzyka związanego z doбором głównego wykonawcy. Ponadto, od 2021 r. Emitent rozwija własną spółkę generalnego wykonawstwa.

**ŁUCZ-BUD sp. z o.o.** to firma budowlana posiadająca prawie 30 lat doświadczenia na polskim rynku, koncentrująca swoją działalność na świadczeniu usług głównego wykonawcy w zakresie realizacji budynków mieszkalnych, osiedli mieszkaniowych, hal produkcyjnych oraz biur. Jako firma budowlana należy do Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa oraz Izby Przemysłowo-Handlowej Ziemi Radomskiej. W swojej historii zrealizowała już setki inwestycji mieszkaniowych o powierzchni ponad 500 tys. m<sup>2</sup> i ma na koncie współpracę z takimi deweloperami jak: Real Invest sp. z o.o., BJM Development sp. z o.o. czy Budimex Nieruchomości sp. z o.o.

**AMConstruction sp. z o.o.** to firma budowlana specjalizująca się w realizacji inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Posiada ona niemal 20 lat doświadczenia w świadczeniu usług w zakresie generalnego wykonawstwa i ma na swoim koncie około 20 wieloetapowych inwestycji zrealizowanych na rynku warszawskim.

**BESTA Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.** jest firmą świadczącą usługi generalnego wykonawcy, która swoją działalność rozpoczęła w 1991 r. Firma zatrudnia ponad 400 osób oraz realizuje inwestycje deweloperskie na terenie Polski, Niemiec, Holandii oraz Słowacji. BESTA specjalizuje się w budownictwie mieszkaniowym, budynków biurowych oraz produkcyjnych. Ma na swoim koncie współpracę z takimi firmami jak: Asseco Poland S.A., AM Invest sp. z o.o. czy Prochem S.A.

**Alfa-Bet Polska sp. z o.o.** to przedsiębiorstwo budowlane działające aktywnie na rynku już od 2010 r. Firma świadczy usługi w zakresie generalnego wykonawstwa w zakresie budownictwa mieszkaniowego, hotelowego oraz przemysłowego. W swoim portfolio firma posiada zrealizowane projekty deweloperskie w dużych polskich miastach, m.in. Warszawie i Poznaniu oraz inne duże inwestycje budowlane jak budowa nowego dworca Łódź Fabryczna.

**Kalter sp. z o.o.** to uznana na rynku firma budowlana, posiadająca bogate doświadczenie jako generalny wykonawca inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego i użyteczności publicznej. Firma zrealizowała i nadal realizuje projekty budowlane o złożonym stopniu trudności, przy jednoczesnym utrzymaniu niskich kosztów funkcjonowania. Realizuje projekty deweloperskie, głównie mieszkaniowe, w różnych miastach, m.in. Warszawie, Łodzi, Białymstoku czy Katowicach.

**Unibep S.A.** – przedsiębiorstwo budowlane z siedzibą w Bielsku Podlaskim, jedno z największych przedsiębiorstw budowlanych w Polsce. Spółka działa w segmentach: generalne wykonawstwo, działalność deweloperska, budownictwo drogowe i mostowe. Unibep S.A. to największy generalny wykonawca na rynku warszawskim. Realizuje projekty związane z budownictwem komercyjnym (obiekty hotelowe, biurowe, handlowo-usługowe), a także z budownictwem przemysłowym. Generalne wykonawstwo jest realizowane przez podmiot dominujący Unibep S.A.

**TECHBAU Budownictwo sp. z o.o.** to przedsiębiorstwo budowlane działające na polskim rynku od ponad 10 lat. Spółka świadczy usługi generalnego wykonawcy w oparciu o własny zespół w obszarze budownictwa mieszkaniowego, przemysłowego i użyteczności publicznej, realizując liczne projekty inwestycyjne dla czołowych inwestorów rynku budowlanego. TECHBAU Budownictwo sp. z o.o. ma na swoim koncie około 20 inwestycji w Warszawie i Łodzi, współpracuje między innymi z Develia S.A., Marvipol Development S.A. oraz J.W. Construction Holding S.A.

**Victoria Construction sp. z o.o.** to spółka należąca do Grupy Victoria Dom. Victoria Contruction powstała w 2021 r. i zajmuje się dostarczaniem usług generalnego wykonawstwa na obiektach zlokalizowanych w Warszawie. Pierwsze projekty zrealizowane przez Victoria Contruction zostały

oddane do użytkowania w czwartym kwartale 2022 r. Victoria Contruction prowadzi aktualnie budowę na terenie projektu Osiedle Krzewna oraz Nova Viva Garden.

## 5.10. Otoczenie rynkowe

### Rynek mieszkaniowy w Polsce

W 2023 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz najwięksi deweloperzy z rynku Catalyst zaraportowali sprzedaż ok. 23,8 tys. lokali w porównaniu do 17,8 tys. lokali sprzedanych w 2022 r., co oznacza wzrost liczby transakcji o 34%. Emitent plasował się na szóstym miejscu wśród największych spółek deweloperskich w Polsce (notowanych na GPW/Catalyst) pod względem liczby sprzedanych mieszkań w 2023 r.

|                        | 2022         | 2023         | zmiana r/r | 1-3Q 2023    | 1-3Q 2024    | zmiana r/r  |
|------------------------|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|-------------|
| <b>Dom Development</b> | 3490         | 3906         | 12%        | 2926         | 3110         | 6%          |
| <b>Murapol</b>         | 2783         | 2889         | 4%         | 2426         | 2130         | -12%        |
| <b>Atal</b>            | 2091         | 2833         | 35%        | 1906         | 1644         | -14%        |
| <b>Robyg</b>           | 2144         | 2808         | 31%        | 2245         | 1500         | -33%        |
| <b>Develia</b>         | 1634         | 2674         | 64%        | 2060         | 2700         | 31%         |
| <b>Victoria Dom</b>    | 1208         | 2020         | 67%        | 1619         | 862          | -47%        |
| <b>Archicom</b>        | 827          | 1401         | 69%        | 1001         | 1166         | 16%         |
| <b>Ronson</b>          | 441          | 1006         | 128%       | 799          | 388          | -51%        |
| <b>Inpro</b>           | 420          | 863          | 105%       | 642          | 474          | -26%        |
| <b>Lokum Deweloper</b> | 435          | 706          | 62%        | 558          | 124          | -78%        |
| <b>Marvipol</b>        | 207          | 661          | 219%       | 461          | 363          | -21%        |
| <b>Dekpol</b>          | 341          | 472          | 38%        | 359          | 374          | 4%          |
| <b>JHM Development</b> | 281          | 454          | 62%        | 285          | 251          | -12%        |
| <b>Echo Investment</b> | 688          | 435          | -37%       | 314          | 305          | -3%         |
| <b>Unidevelopment</b>  | 635          | 423          | -33%       | 309          | 171          | -45%        |
| <b>Wikana</b>          | 189          | 255          | 35%        | 158          | 104          | -34%        |
| <b>SUMA</b>            | <b>17814</b> | <b>23806</b> | <b>34%</b> | <b>18068</b> | <b>15666</b> | <b>-13%</b> |

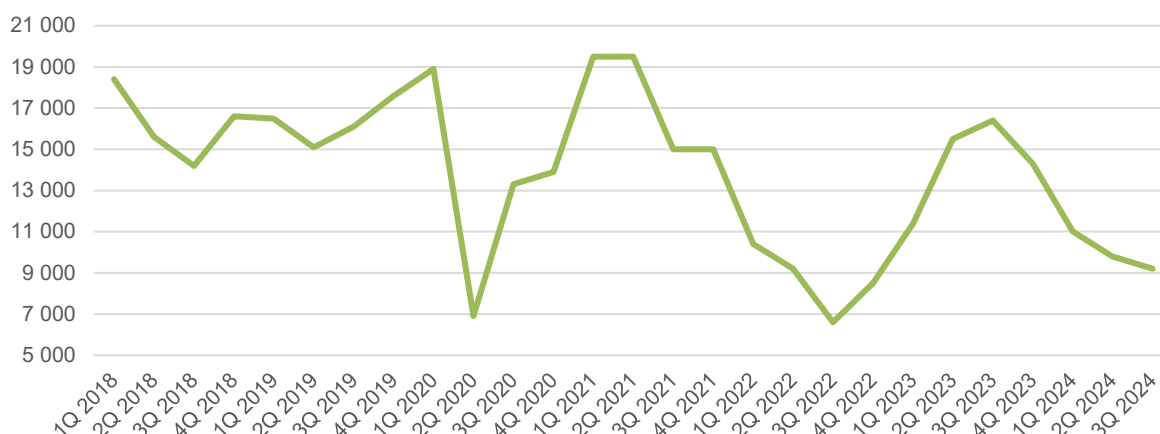
Źródło: raporty bieżące i okresowe największych spółek deweloperskich notowanych na GPW/Catalyst

Sprzedaż w 1-3Q 2024 r. deweloperów giełdowych była o 13% niższa w porównaniu do 1-3Q 2023 r. i wyniosła 15,7 tys. lokali. Wśród największych firm deweloperskich Victoria Dom osiągnęła siódmą pozycję pod względem sprzedaży lokali, a procentowy spadek sprzedaży wyniósł 47%.

Dane raportowane przez JLL wskazują, że na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań), liczba mieszkań sprzedanych w ciągu 2023 r. wyniosła 57,6 tys., co oznacza wzrost o ponad połowę w porównaniu z 2022 r. (+66%).



Liczba mieszkań sprzedanych kwartalnie na 6 największych rynkach



Źródło: Raporty kwartalne JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce”

W przeciągu całego 2022 r. wpływ na spadek liczby transakcji miały:

- dynamiczny wzrost stóp procentowych (w tym, m.in. wskaźnika WIBOR, decydującego o koszcie kredytu hipotecznego). Istotny wzrost oprocentowania kredytów spowodował znaczący spadek zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań;
- w 1H 2022 r. KNF wydała rekomendację dla banków, zgodnie z którą od kwietnia banki obliczając zdolność kredytową kredytobiorców muszą brać pod uwagę możliwość wzrostu wskaźnika WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.).

Wpływ na wzrost sprzedaży w 2023 r. miały:

- stabilizacja, a następnie spadek stóp procentowych z oczekiwaniem na ich dalszy spadek w przyszłości;
- obniżenie przez KNF wymaganego buforu na dalszy wzrost stóp procentowych dla kredytów o stałym oprocentowaniu (choć czasowo stałym) przy obliczaniu zdolności kredytowej;
- uchwalenie przez Rząd ustawy „Bezpieczny Kredyt 2%”, która weszła w życie w lipcu 2023 r., ale spowodowała duże zainteresowanie rynkiem pierwotnym już w 1H 2023 r. Informacja o braku limitów na rok 2023 przyczyniła się do dalszych wzrostów sprzedaży w obawie przed zakończeniem programu.

W całym 2022 r. łącznie na sześciu rynkach wprowadzono do sprzedaży ponad 46,5 tys. mieszkań vs. 58,2 tys. mieszkań w 2021 r. Przez większość 2022 r. deweloperzy musieli mierzyć się z niekorzystnymi czynnikami mającymi wpływ na zarządzanie wielkością oferty. Po wybuchu wojny w Ukrainie, w związku z obawami o brak dostępności materiałów i siły roboczej, bardzo gwałtownie wzrosły koszty budowy, a generalni wykonawcy w ramach negocjacji próbowali podnosić już wcześniej ustalone stawki. Począwszy od II kwartału 2022 r. bardzo wyraźnie spadł popyt na mieszkania. W związku z tym, deweloperzy zaczęli zastanawiać się nad skalą nowych projektów oraz sensownością rozpoczynania budów i wprowadzania ich do sprzedaży.

W związku z utrzymywaniem się wysokich kosztów budowy oraz przy zdecydowanej przewadze klientów gotówkowych nad klientami korzystającymi z kredytów hipotecznych w 2022 r., deweloperzy koncentrowali się na rozpoczynaniu nowych projektów w tzw. klasie premium, co skutkowało mniejszą podażą mieszkań w segmencie popularnym. Łączna oferta mieszkaniowa na koniec 4Q 2022 r. według szacunków JLL wyniosła 48,6 tys. lokali.

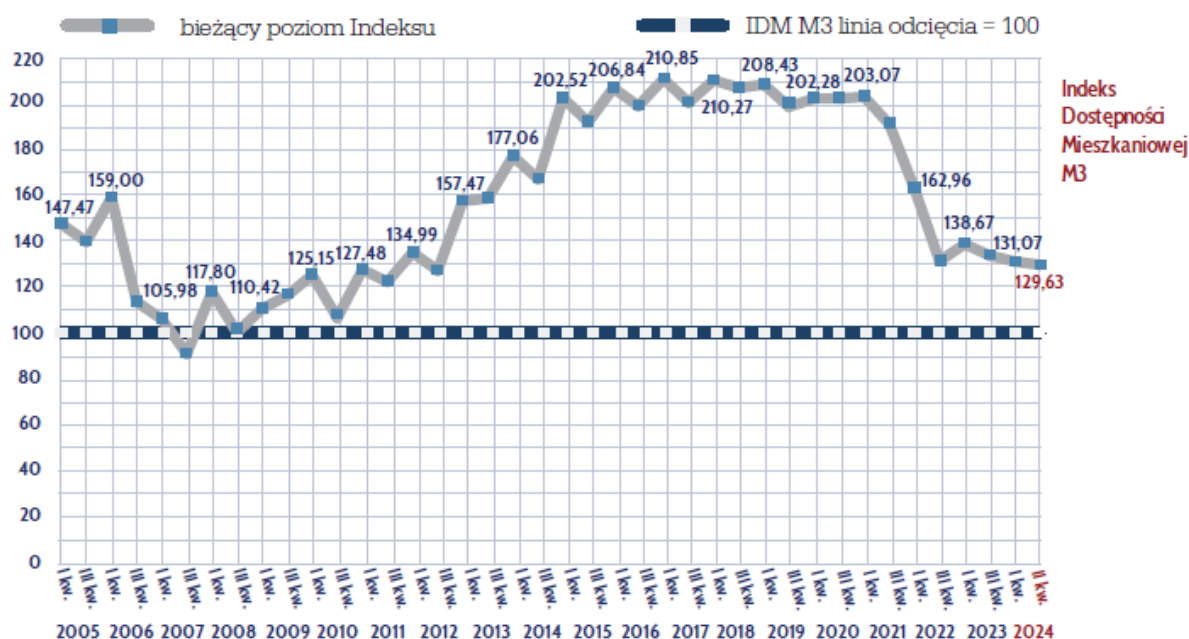
Rok 2023 r. przyniósł wyraźny wzrost liczby mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym w największych polskich metropoliach. Łącznie na sześciu głównych rynkach deweloperzy sprzedali w okresie 2023 r. ponad 57,6 tys. mieszkań (+66% r/r). W pierwszej połowie 2023 r. wśród kupujących nadal większość stanowili nabywcy gotówkowi, ale i liczba, i udział nabywców korzystających z kredytów wyraźnie wzrosły. W 2H 2023 r. popyt był zdominowany przez nabywców poszukujących lokali w cenach

pozwalających na skorzystanie z kredytu „za 2%”. W III kwartale 2023 r. sprzedano prawie 16,4 tys. jednostek, czyli więcej niż w, dobrych pod tym względem, III i IV kwartałach 2021 r.

W 1-3Q 2024 r. nastąpiło spowolnienie sprzedaży – rynek pozostaje w zawieszeniu pomiędzy zakończeniem programu dopłat do kredytów hipotecznych, a rozpoczęciem jego nowej, wciąż dyskutowanej, wersji. Według danych JLL, w pierwszych 9 miesiącach 2024 r. na 6 największych rynkach sprzedano 30 tys. mieszkań, czyli o 31% mniej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Pomimo wysokiej sprzedaży lokali, poziom stóp procentowych wciąż pozostaje na wysokim poziomie w porównaniu do wcześniejszych lat. Wysoki poziom oprocentowania kredytów od 2022 r. spowodował znaczący spadek zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3, publikowany w raporcie AMRON-SARFiN, uwzględniający zmiany dochodu rozporządzalnego oraz cen mieszkań, spadł z poziomu 202,3 na koniec 1Q 2021 r. do 139,63 na koniec 2Q 2024 r.

Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 przedstawiono na wykresie poniżej:



Źródło: Raport AMRON-SARFiN 2/2024

Wg danych JLL, oferta na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce spadła do 36,2 tys. na koniec 4Q 2023 r., a swoje minimum osiągnęła kwartał wcześniej (34,3 tys. lokali). Oznacza to, że oferta na koniec grudnia 2023 r. była na jednym z najniższych poziomów w ostatnim dziesięcioleciu. Rok 2024 r. stał pod znakiem odbudowywania oferty – łącznie na 6 największych rynkach wprowadzono do sprzedaży 44,6 tys. nowych mieszkań. W związku z faktem, że liczba ta przewyższyła liczbę mieszkań sprzedanych, na koniec września 2024 r. oferta wzrosła do 51,8 tys. jednostek.

W przypadku oferty, można było zaobserwować duże zróżnicowanie między poszczególnymi rynkami i podzielić sześć miast na dwie grupy: Warszawę, Kraków i Wrocław z wyraźnym niedoborem oferty oraz Trójmiasto, Poznań i Łódź, gdzie sytuacja na pierwotnym rynku mieszkaniowym wydaje się bardziej zrównoważona.

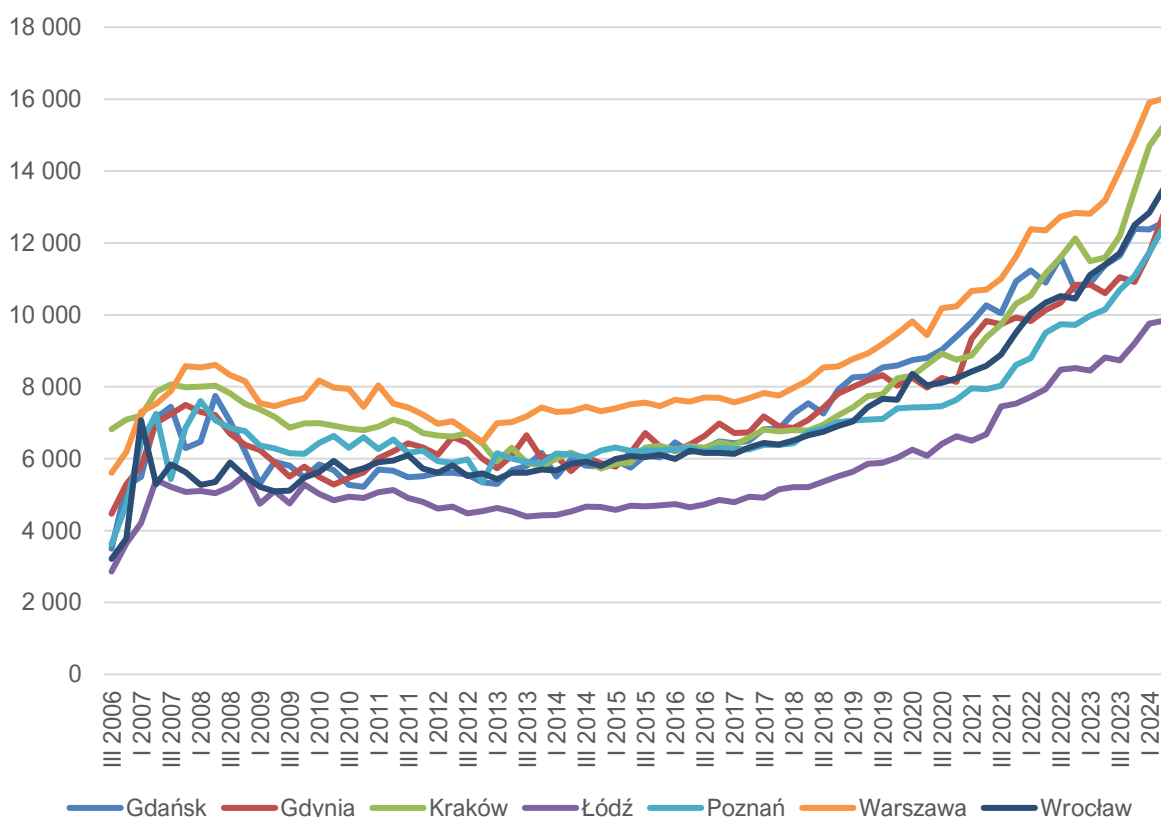


*Źródło: Raporty kwartalne JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce”*

Znaczącą różnicą pomiędzy hossą zakończoną w 2008 r. i tą z ostatnich lat jest bardzo odmienna dynamika zmian cen. Otóż w samym 2007 r. ceny mieszkań dla 7 największych miast w Polsce wzrosły o 50%. Następnie od szczytu w 4Q 2007 r. do dołka w 4Q 2012 r., ceny mieszkań spadły średnio o 24%. Jednak, nawet po takim spadku, ceny w dołku w 2012 r. były wyższe niż ceny w 4Q 2006 r., a więc zaledwie rok przed szczytem. Warto jednak zaznaczyć, że w okresach największej paniki, rynki nieruchomości najczęściej krótkoterminowo zastygają, tzn. bardzo istotnie spada liczba transakcji, ponieważ kupujący oczekują niższych cen, z którymi najczęściej nie godzą się sprzedający. Płynność na rynku wraca na ogół dopiero po kilku miesiącach, gdy obie strony „oswoją się” ze zmienioną rzeczywistością.

Istotnie inną charakterystykę miała hossa ostatnich lat. Łącznie, w trakcie 12-letniego okresu wzrostu, trwającego od końca 2012 r., ceny urosły o ok. 133%, a w samym 2023 r. o 11% r/r. W tym okresie, ceny najmocniej wzrosły w Warszawie (148%), Wrocławiu (o 142%) oraz w Krakowie (o 138%), a najmniej w Gdyni (o 114%).

### Ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP „Rynek nieruchomości - Informacja kwartalna”

Na rynkach, na których Emitent prowadzi działalność przez ostatnie 12 miesięcy (1H 2023 – 1H 2024) ceny transakcyjne rosły na każdym z nich. Zgodnie z danymi NBP, największy wzrost zanotował Kraków (+32%), zmiana cen w Warszawie wyniosła 22%, a w Gdyni była niższa i wyniosła 21%.

Średnia cena transakcyjna według stanu na 1H 2024 r. była najwyższa w Warszawie i wyniosła 16 021 zł, następnie w Krakowie (15 277 zł) oraz Gdyni (12 841 zł).

### Rynek mieszkaniowy w Warszawie

Victoria Dom operuje od 26 lat na rynku warszawskim. Warszawa zajmuje powierzchnię 517 km<sup>2</sup> i zamieszkuje ją około 1,8 mln ludności. Liczba mieszkańców stolicy od ponad dekady systematycznie zwiększa się w tempie kilku tysięcy osób rocznie. Prognozy Głównego Urzędu Statystycznego na najbliższe 10 lat wskazują dalszy wzrost liczby mieszkańców na podobnym poziomie, zgodnie z poniższą tabelą.

| Rok                | 2005    | 2010    | 2015    | 2019    | 2020    | 2021    | 2025* | 2035* |
|--------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|-------|
| Liczba mieszkańców | 1 697,6 | 1 720,4 | 1 744,4 | 1 790,7 | 1 794,2 | 1 795,6 | 1834  | 1880  |

Źródło: GUS; \* prognoza – Prognoza demograficzna dla Mazowsza do roku 2035 – GUS (2011)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w Warszawie w maju 2024 r. wyniosło wg GUS 9 637 złotych. Jednocześnie, Warszawa jest ośrodkiem miejskim z jednym z najniższych poziomów bezrobocia, które od kilku lat utrzymuje się na poziomie poniżej 2% – na koniec maja 2024 r. wyniosło 1,4%.

Rosnąca populacja oraz wysoki poziom wynagrodzeń, przy niskim bezrobociu tworzą korzystne warunki dalszego rozwoju budownictwa mieszkaniowego na rynku warszawskim. Przekłada się to na bogatą ofertę mieszkaniową oraz duży potencjał sprzedaży.

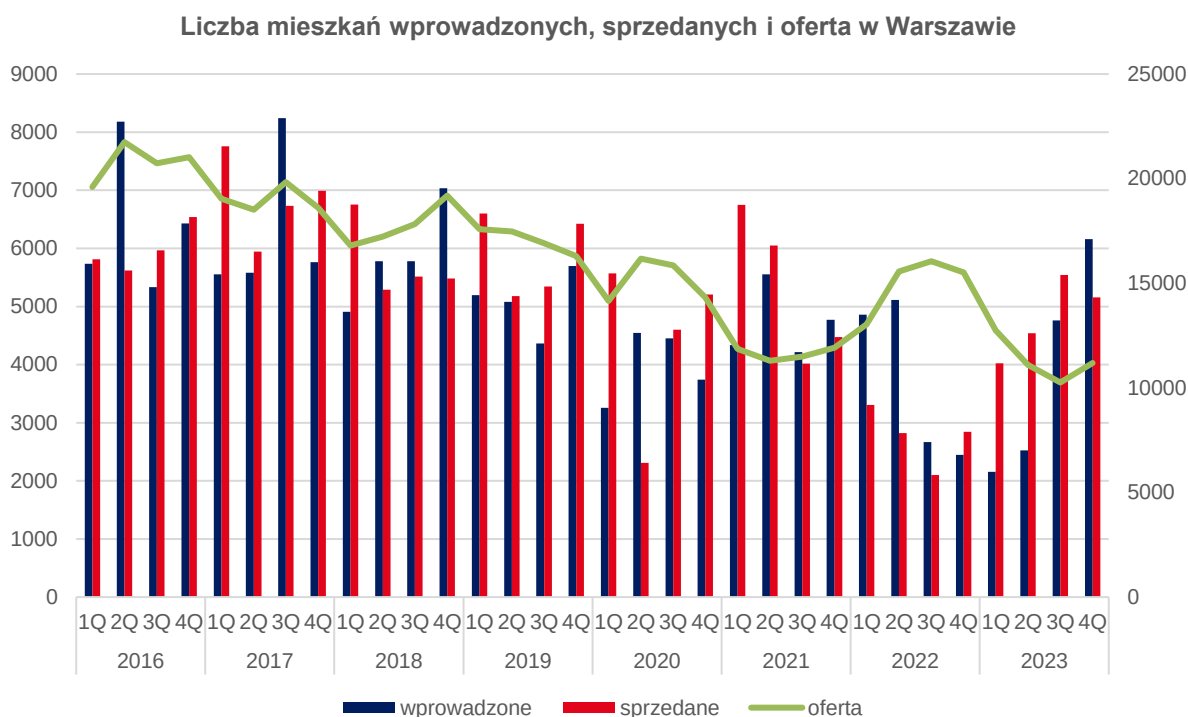
W tabeli poniżej przedstawiono liczbę mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym w Warszawie w latach 2016-2023.

| Rok                                     | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   |
|-----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Liczba mieszkań sprzedanych w Warszawie | 23 941 | 27 420 | 23 037 | 23 547 | 17 690 | 21 293 | 11 077 | 19 261 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych redNet

Przedstawione poniżej dane rynkowe przygotowano na podstawie monitoringu mieszkań, prowadzonego przez firmę redNet. Poniższy wykres przedstawia sytuację na rynku mieszkaniowym w Warszawie na przestrzeni ostatnich lat. Ukazuje on zmiany trzech kluczowych parametrów opisujących funkcjonowanie rynku:

- liczbę jednostek wprowadzonych do sprzedaży w nowych inwestycjach,
- liczbę jednostek sprzedanych w ciągu kwartału (sprzedaż netto),
- liczbę lokali pozostających w ofercie na koniec okresu.



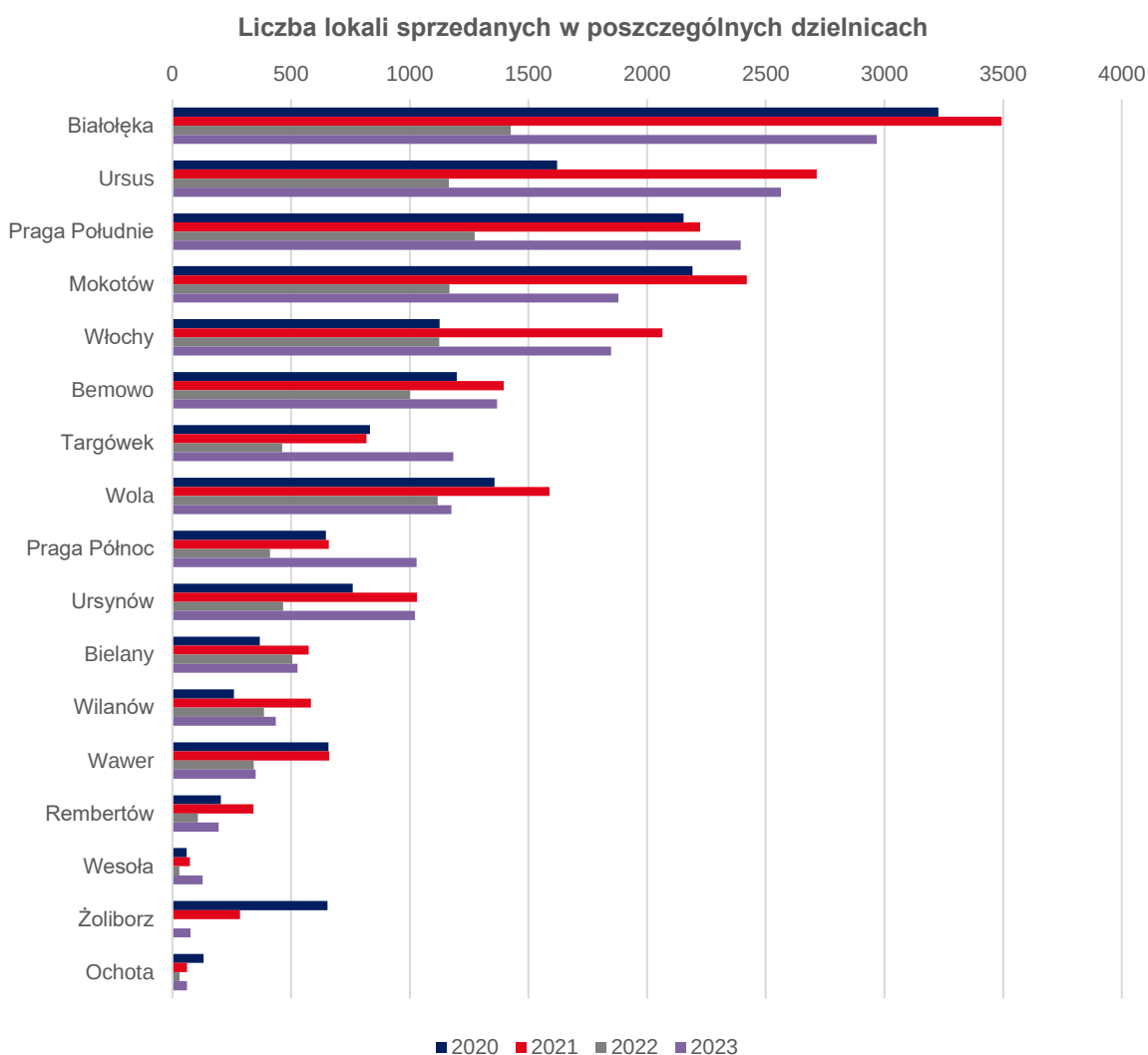
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych redNet

Sprzedaż mieszkań na warszawskim rynku pierwotnym, największym w Polsce, w 2020 r. znacznie spadła w stosunku do roku poprzedniego i wyniosła 17,7 tys. lokali (-25% r/r). Głównym powodem tego spadku była pandemia koronawirusa, która przełożyła się na zmniejszony popyt na mieszkania oraz problemy z uzupełnianiem podaży lokali przez deweloperów (m.in. przez ograniczenia w działaniu administracji publicznej przy wydawaniu pozwoleń na budowę). W 2021 r. sprzedaż wzrosła o 20% r/r. Pozytywnie na sprzedaż wpływały niskie stopy procentowe, które utrzymywały się na rekordowo niskim poziomie przez większość roku. Pozytywnie wpływało to na zdolność kredytową klientów oraz mieszkanie było atrakcyjną formą lokowania kapitału. Wynik sprzedażowy w Warszawie był jednak niższy niż w latach 2016-2019. W 2022 r. sprzedano 11,1 tys. lokali, co stanowi wynik o 52% słabszy niż przed rokiem. Powodem spadku sprzedaży był wzrost stóp procentowych, ograniczenie zdolności kredytowej nabywców, a także wojna, która wybuchła za wschodnią granicą. W 2023 r. sprzedano 19,3 tys. lokali, co stanowi wynik o 74% wyższy niż w 2022 r. Ożywienie w sprzedaży było spowodowane

przez, m.in.: rosnącą zdolność kredytową wynikającą ze spadku WIBOR, nowelizację rekomendacji KNF (Rekomendacja S), poprawiającą ocenę zdolności kredytowej oraz wejście w życie na początku III kwartału 2023 r. programu „Bezpieczny kredyt 2%”.

Widoczny od 2016 r. trend malejącej liczby lokali pozostających w ofercie wynika ze spowolnienia procesu wprowadzania nowych inwestycji oraz ograniczonej liczby lokalizacji dostępnych do zabudowy. Trend zaczął się odwracać w drugiej połowie 2021 r., wraz ze spadkiem poziomu sprzedaży lokali, ale po kilku kwartałach, podaż mieszkań w Warszawie znalazła się na wieloletnich minimach. Oferta w analizowanym okresie podlegała wahaniom od 10 258 mieszkań na koniec 3Q 2023 r. do 21 026 mieszkań na koniec 2Q 2016 r.

Od wielu lat sprzedaż w stolicy zdominowana jest przez oferty czterech dzielnic: Woli, Mokotowa, Białołęki oraz Pragi Południe. W ostatnich latach do grona liderów dołączyły także Ursus i Włochy. W latach 2020 – 2023 liderem sprzedaży była ponownie Białołęka, dzielnica w której przez wiele lat Spółka skupiała swoją działalność. Udział tej dzielnicy wyniósł w 2023 r. 15,4% mieszkań i był wyższy od drugiego w zestawieniu Ursusa (13,3%). Na podium znalazł się Praga Południe z udziałem 12,4%. Kolejną pozycję zajmują Mokotów i Włochy. Udziały tych dzielnic były w okolicy 10%.

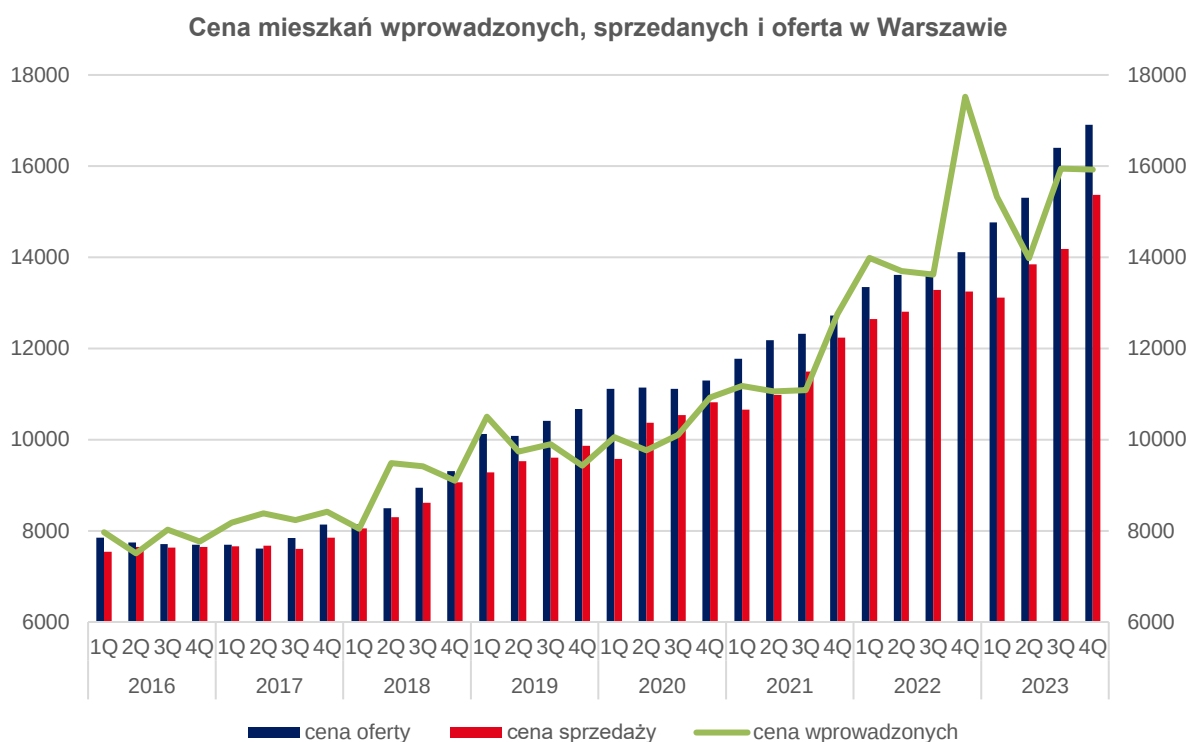


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych redNet;

Średnia ofertowa cena mieszkań sprzedanych w Warszawie w IV kwartale 2023 r. wyniosła 15 372 zł/m<sup>2</sup>. (wzrost o 8,4% względem poprzedniego kwartału), podczas gdy średnia cena oferty mieszkań na koniec grudnia 2023 r. była od niej o 10,0% wyższa i wyniosła 16 906 zł/m<sup>2</sup>. Po ostatnim okresie stosunkowej stabilizacji cen na rynku nieruchomości (szczególnie w II i III kwartale 2022 r.)



dynamika wzrostu cen mieszkań pozostających w ofercie wyraźnie przyspieszyła. Było to spowodowane, m.in.: wyższym popytem na mieszkania, uruchomieniem programu „Bezpieczny kredyt 2%”, utrzymującą się na podwyższonym poziomie inflacją, wzrostem kosztów prowadzenia działalności deweloperskiej, wysokim poziomem kosztów wykonawstwa i materiałów, w tym także cen energii (w porównaniu do poprzednich lat).



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych redNet

### 5.11. Pozycja Victoria Dom na rynku deweloperskim

Victoria Dom jest jednym z liderów na warszawskim rynku nieruchomości. W ostatnich latach regularnie pojawia się na szczytach rankingów najaktywniejszych deweloperów. Do jej głównych konkurentów pod względem ilości sprzedawanych mieszkań należą Dom Development i Robyg.

Victoria Dom plasowała się na 2 miejscu wśród deweloperów w Warszawie pod względem liczby sprzedanych mieszkań w 2023 r., a jej udział wyniósł 8,8%. Grupa od 2017 r. umacniała swoją pozycję na rynku warszawskim. W 2017 r. jej udział w rynku wynosił 3,2%, (3 pozycja wśród najlepiej sprzedających deweloperów w Warszawie). Kolejne lata przynosiły coraz większe sukcesy i Victoria Dom zwiększała udział w rynku do poziomu 4,6% w 2018 r. oraz do 7,2% w 2019 r. i 2020 r. (odpowiednio 2 i 3 pozycja).

W latach 2021-2022 Grupa była na 3. miejscu, z udziałem odpowiednio 6,6% i 7,7%.

| L.p. | Deweloper           | Sprzedaż netto<br>w 2023 r. | Udział rynkowy<br>w 2023 r. | Sprzedaż netto<br>w 2022 r. | Udział rynkowy<br>w 2022 r. | Sprzedaż netto | Udział rynkowy |
|------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------|----------------|
| 1    | Dom Development     | 1 718                       | 8,90%                       | 1 673                       | 15,10%                      | 2 197          | 10,30%         |
| 2    | <b>Victoria Dom</b> | <b>1 687</b>                | <b>8,80%</b>                | <b>848</b>                  | <b>7,70%</b>                | <b>1 402</b>   | <b>6,60%</b>   |
| 3    | ROBYG               | 1 228                       | 6,40%                       | 988                         | 8,90%                       | 1 894          | 8,90%          |
| 4    | Develia             | 851                         | 4,40%                       | 448                         | 4,00%                       | 329            | 1,60%          |
| 5    | Ronson              | 656                         | 3,40%                       | 250                         | 2,30%                       | 492            | 2,30%          |

|    |                     |     |       |     |       |     |       |
|----|---------------------|-----|-------|-----|-------|-----|-------|
| 6  | Dantex              | 623 | 3,20% | 155 | 1,40% | 573 | 2,70% |
| 7  | Marvipol            | 564 | 2,90% | 195 | 1,80% | 285 | 1,30% |
| 8  | Yareal              | 540 | 2,80% | 232 | 2,10% | 556 | 2,60% |
| 9  | Bouygues Immobilier | 503 | 2,60% | 196 | 1,80% | b/d | b/d   |
| 10 | Skanska             | 494 | 2,60% | 216 | 2,00% | 494 | 2,30% |
| 11 | Home Invest         | 480 | 2,50% | 303 | 2,70% | b/d | b/d   |
| 12 | Nexity              | 417 | 2,20% | 251 | 2,30% | 577 | 2,70% |
| 13 | Matexi              | 413 | 2,10% | 192 | 1,70% | 456 | 2,10% |
| 14 | Profbud             | 365 | 1,90% | 145 | 1,30% | b/d | b/d   |
| 15 | Neocity             | 312 | 1,60% | b/d | b/d   | b/d | b/d   |
| 16 | Aurec Home          | 296 | 1,50% | b/d | b/d   | b/d | b/d   |
| 17 | Mill-Yon            | 283 | 1,50% | b/d | b/d   | b/d | b/d   |
| 18 | PHN                 | 276 | 1,40% | b/d | b/d   | b/d | b/d   |
| 19 | Spravia             | 267 | 1,40% | 350 | 3,20% | 607 | 2,90% |
| 20 | ATAL                | 251 | 1,30% | 144 | 1,30% | 427 | 2,00% |

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych redNet; redNet ma własną metodykę szacowania udziałów rynkowych i dlatego raportowane wyniki w poszczególnych kwartałach różnią się od wewnętrznych wyników sprzedażowych deweloperów.*

Opisując w niniejszym punkcie pozycję konkurencyjną, Emitent zastosował alternatywne pomiary wyników dostarczające dodatkowych informacji na temat sytuacji finansowej Emitenta, przedstawiając stosowne wyjaśnienia i powody ich zastosowania, aby Inwestorzy mogli zrozumieć ich przydatność i wiarygodność (wytyczne ESMA „Alternatywne pomiary wyników (APM)” – 05/10/2015 ESMA/2015/1415pl). Do nich należą zaprezentowane w niniejszym punkcie:

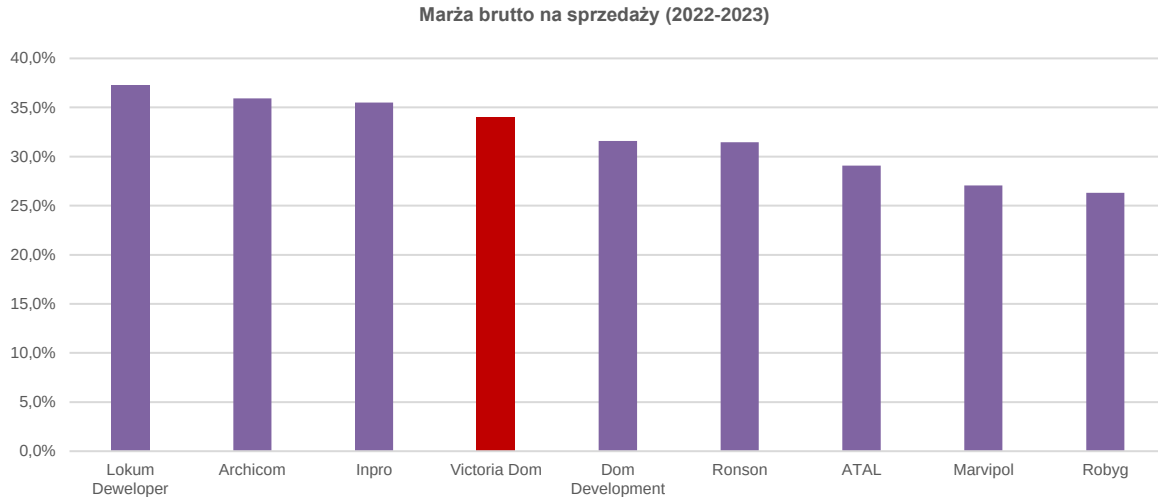
- marża brutto na sprzedaży – iloraz zysku na sprzedaży do przychodów ze sprzedaży wyrażony w procentach,
- udział SG&A w przychodach – iloraz sumy kosztów sprzedaży oraz kosztów ogólnego zarządu do przychodów ze sprzedaży wyrażony w procentach,
- dług netto / kapitał własny – relacja długu netto (zobowiązania finansowe oprocentowane (kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, leasing finansowy) minus środki pieniężne i inne aktywa pieniężne) do kapitału własnego,
- dług netto / liczba sprzedanych lokali – relacja długu netto (zobowiązania finansowe oprocentowane (kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, leasing finansowy) minus środki pieniężne i inne aktywa pieniężne) do ilości sprzedanych lokali w danym roku kalendarzowym,
- EBITDA - zysk/(strata) na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację,
- EBIT - zysk/(strata) na działalności operacyjnej.

Wskaźniki te zostały obliczone przez Emitenta na podstawie danych pochodzących ze sprawozdań finansowych poszczególnych spółek i nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta.

Emitent prezentuje wybrane mierniki APM, ponieważ stanowią one użyteczną informację dla potencjalnych nabywców obligacji, która pozwoli im na kompleksową ocenę sytuacji finansowej Emitenta.

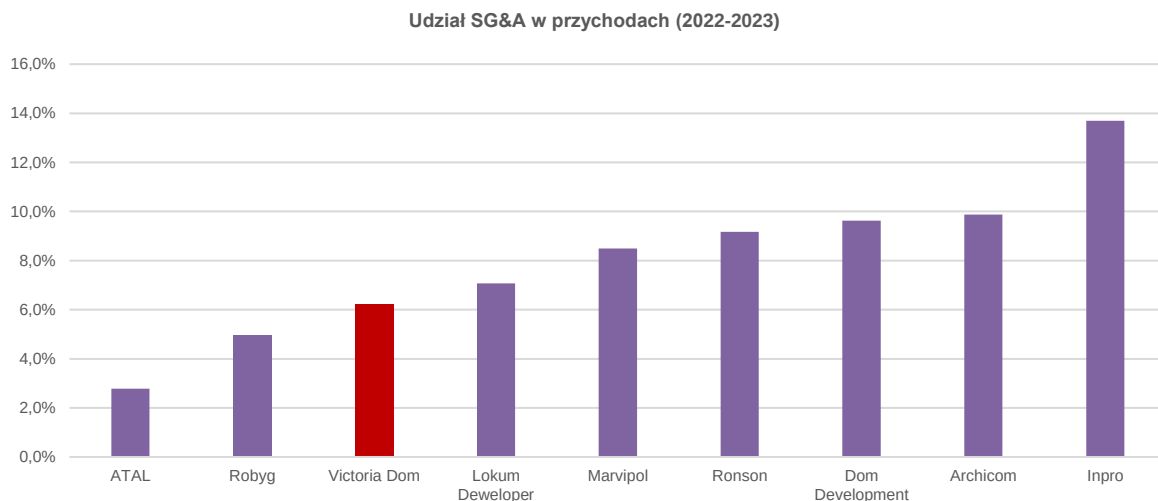
Emitent ponadto wskazuje, że przedstawionym powyżej alternatywnym pomiarom wyników nie należy nadawać większego znaczenia lub wpływu niż pomiarom bezpośrednim wynikającym ze Sprawozdania Finansowego.

Analizując sytuację Spółki, należy zwrócić uwagę na poziom marży brutto na sprzedaży w ostatnich dwóch latach 2022-2023. Średnia marża wynosi 34%, co jest jednym z wyższych wyników na tle największych deweloperów giełdowych.



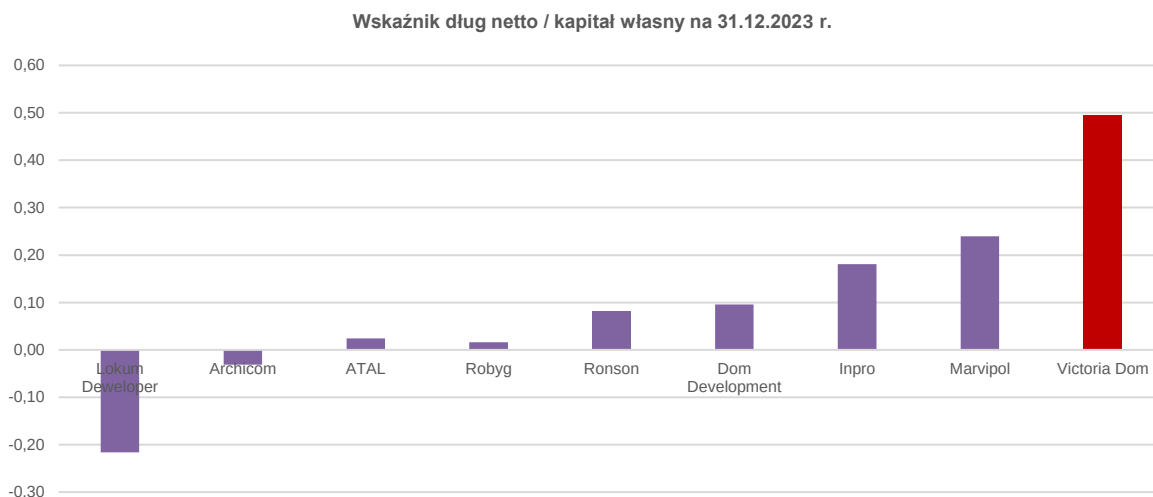
*Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań finansowych spółek*

Victoria Dom posiada także jeden z niższych poziomów kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu w relacji do osiągniętych przychodów z okresu 2022-2023, pomimo istotnego wzrostu skali sprzedaży nowych lokali.



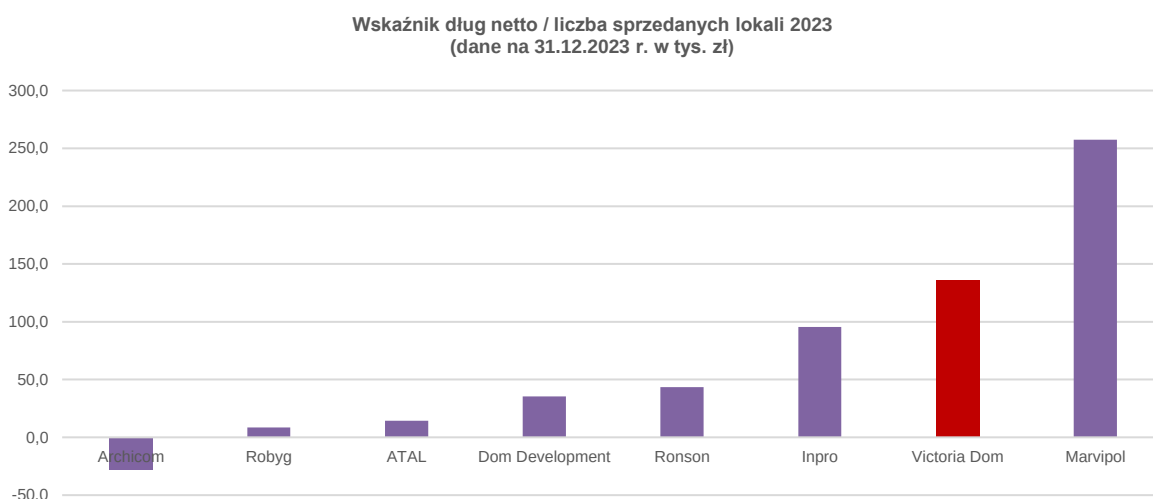
*Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań finansowych spółek*

Poziom wskaźnika dług netto / kapitał własny na 31 grudnia 2023 r. dla Grupy Emitenta był relatywnie wysoki na tle pozostałych największych podmiotów z branży (wykres poniżej) i wyniósł 0,50x. Grupa Emitenta szacuje, że obecny poziom wskaźnika jest optymalny do dalszego rozwoju Grupy.



*Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań finansowych spółek*

Warto mieć na uwadze, że zapasy posiadane przez Grupę rotują szybciej niż u większości konkurentów, dzięki czemu Grupie udaje się bardziej efektywnie zarządzać kapitałem własnym. Wpływ szybkiej rotacji widać, m.in. porównując wartość wskaźnika dług netto / liczba sprzedanych lokali w danym roku (wykres poniżej).



*Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań finansowych spółek*

## 5.12. Działalność dodatkowa

W marcu 2020 r. Emitent zaciągnął zobowiązanie leasingowe w MLeasing sp. z o.o. związane z finansowaniem samolotu Bombardier Challenger 300, które na 31 grudnia 2023 r. wynosi 24,6 mln złotych (41,6 mln zł na dzień zaciągnięcia zobowiązania) z ostatecznym terminem spłaty do dnia 15 marca 2027 r. We wrześniu 2021 r. Emitent zaciągnął zobowiązanie leasingowe w MLeasing sp. z o.o. związane z finansowaniem śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW, które na 31 grudnia 2023 r. wynosi 4,7 mln złotych (6,5 mln zł na dzień zaciągnięcia zobowiązania) z ostatecznym terminem spłaty do dnia 15 października 2027 r. Samolot i śmigłowiec zostały zakupione na własne potrzeby i potrzeby szeroko rozumianej Grupy i są wykorzystywane do tego celu. Emitent, aby minimalizować koszty utrzymania samolotu i śmigłowca, wynajmuje go innym podmiotom.

W ramach swojej działalności przewozów lotniczych Emitent współpracuje w oparciu o umowę z dnia 12 marca 2020 r. z zewnętrzną profesjonalną firmą zajmującą się zarządzaniem środkami transportu lotniczego oraz organizacją lotów. Partner ten posiada stosowne uprawnienia i certyfikaty do organizacji

i realizacji lotów komercyjnych. Warunki umowy oraz współpraca odbywa się w oparciu o stawki wolnorynkowe.

Emitent osiąga przychody poprzez wynajem samolotu do realizacji lotów komercyjnych do współpracującej z nim firmy organizującej loty komercyjne oraz poprzez wynajem śmigłowca do podmiotu zewnętrznego.

Loty są organizowane:

- dla Emitenta w ramach swojej działalności operacyjnej – organizacja lotów na spotkania biznesowe związane z zakupem nieruchomości oraz również dla celów rozwoju biznesu i analizy innych rynków,
- za odpłatnością dla podmiotów z Grupy Kapitałowej Emitenta oraz podmiotów zewnętrznych pozyskiwanych przez partnera obsługującego loty komercyjne.

Firmą organizującą loty jest AMC Aviation sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, która posiada stosowne licencje na organizację lotów pasażerskich oraz zajmuje się dla Emitenta zarządzaniem zdolnością do lotu środków transportu lotniczego, organizacją załogi do lotów, nadzorem nad szkoleniami załogi, planowaniem i organizacją lotów, sprzedażą charterów.

Działalność przewozów lotniczych oraz wynajmu śmigłowca mają charakter poboczny. W 2023 r. wartość przychodów z tytułu najmu śmigłowca wyniosła około 1 mln. zł. W analizowanym okresie Emitent nie uzyskał przychodów z tytułu czarteru samolotu.

Ekonomiczny cel zakup samolotu związany jest z faktem prowadzenia przez Emitenta i spółki z Grupy Kapitałowej, której częścią jest Emitent, działalności deweloperskiej w Polsce oraz Niemczech, jak również planowanej dalszej ekspansji na rynkach europejskich. Na dzień 31 grudnia 2023 r. spółki z Grupy Kapitałowej, której częścią jest Emitent prowadzą 9 projektów deweloperskich w Berlinie oraz Lipsku, a wartość aktywów zaangażowanych w projekty deweloperskie poza Polską wynosi około 104 milionów Euro. Używanie samolotu znacznie zwiększa efektywność zarządzania biznesem Emitenta oraz podmiotów z Grupy Kapitałowej, której częścią jest Emitent. Realizacja lotów dla zewnętrznych kontrahentów ma na celu zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych używania samolotu dla Emitenta oraz dla podmiotów z Grupy Kapitałowej której częścią jest Emitent.

### **5.13. Podstawy wszelkich oświadczeń Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej**

Emitent nie przeprowadzał badań mających na celu określenie jego pozycji konkurencyjnej na rynku krajowym. Emitent oceniając swoją pozycję konkurencyjną i rynek, na którym prowadzi działalność, opiera się na następujących artykułach / źródłach:

Raporty JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce” – w zakresie informacji o rynku mieszkaniowym w Polsce;

Raporty redNet Consulting „Monitoring sprzedaży mieszkań w Warszawie” – w zakresie sytuacji na rynku mieszkaniowym w Warszawie i wynikach sprzedaży największych deweloperów;

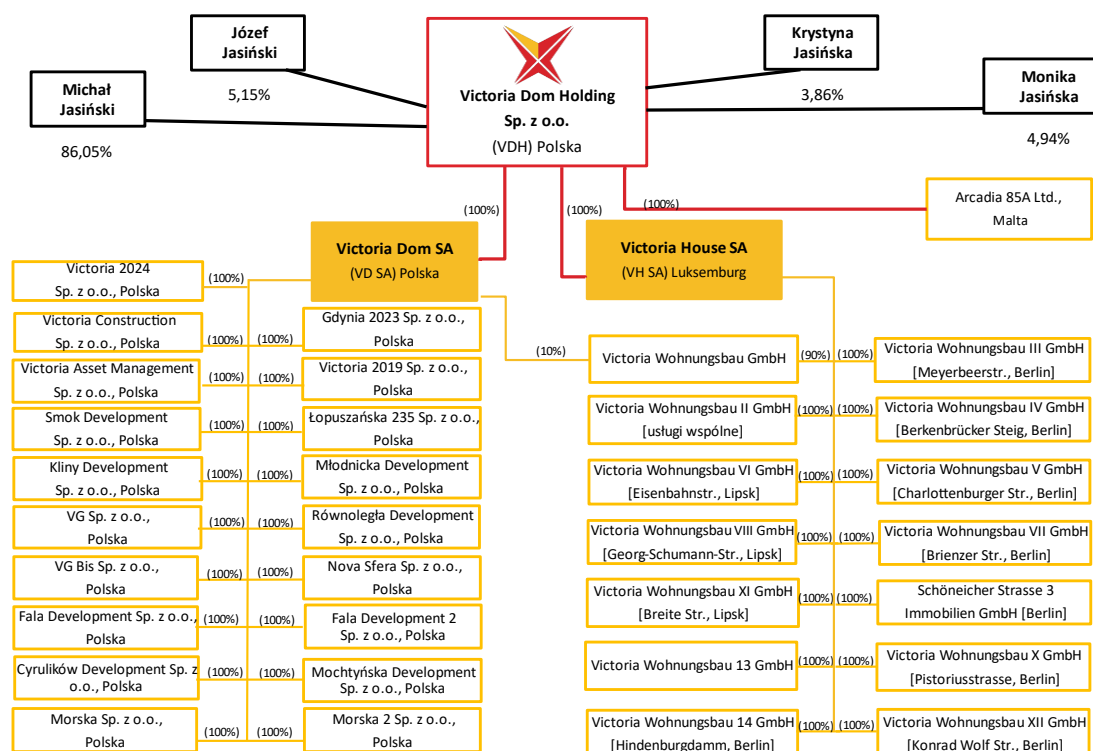
Raporty bieżące oraz okresowe giełdowych spółek deweloperskich – w zakresie danych sprzedażowych oraz sprawozdań finansowych.

Emitent potwierdza, że powyższe informacje zostały dokładnie powtórzone oraz, że w stopniu, w jakim jest tego świadom i w jakim może to ocenić na podstawie informacji opublikowanych przez osoby trzecie, nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne lub wprowadzałyby w błąd.

## **6. STRUKTURA ORGANIZACYJNA**

### **6.1. Krótki opis grupy kapitałowej Emitenta oraz miejsce Emitenta w tej grupie**

Na Datę Prospektu Grupę tworzą Emitent oraz spółki zależne od Emitenta. Ponadto jedna spółka – Victoria Wohnungsbau GmbH – jest dla Emitenta jednostką stowarzyszoną (w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości). Grupa Emitenta należy do grupy kapitałowej spółki Victoria Dom Holding sp. z o.o. Powyższe zostało przedstawione na poniższym schemacie.



Źródło: Emitent

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2022 r. Emitent posiadał udziały w jednostkach:

- Victoria 2019 sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Łopuszańska 235 sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Victoria Asset Management sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Równoległa Development sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Młodnicka Development sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Victoria Wohnungsbau GmbH (10% udziału w kapitale i 10% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka w której Emitent posiada zaangażowanie w kapitale i na którą wywiera znaczący wpływ, jednostka stowarzyszona),
- Victoria Construction sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Smok Development sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Kliny Development sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- VG sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Nova Sfera sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),



spółki, jednostka zależna),

- VG BIS sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Fala Development sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Fala Development 2 sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Morska sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Morska 2 sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna).

W dniu 8 maja 2023 r. Emitent nabył 100% udziałów i praw głosów w spółce Gdynia 2023 sp. z o.o. i tym samym objął kontrolę nad tą jednostką.

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2023 r. Emitent posiadał udziały w jednostkach:

- Victoria 2019 sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Łopuszańska 235 sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Victoria Asset Management sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Równoległa Development sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Młodnicka Development sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Victoria Construction sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Smok Development sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Kliny Development sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- VG sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziałów)
- Nova Sfera sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- VG Bis sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Fala Development sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Fala Development 2 sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Morska sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Morska 2 sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Gdynia 2023 sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),

- Victoria Wohnungsbau GmbH – jednostka stowarzyszona (10% udziału w kapitale i 10% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka w której Emitent posiada zaangażowanie w kapitale i na którą wywiera znaczący wpływ, jednostka stowarzyszona).

W dniu 1 lutego 2024 r. nastąpiło zawiązanie spółki Victoria 2024 sp. z o.o., w której Emitent objął 100% udziałów i 100% praw głosów, a w konsekwencji objął kontrolę nad tą jednostką.

W dniu 17 lipca 2024 r. nastąpiło zawiązanie spółki Mochtyńska Development sp. z o.o., w której Emitent objął 100% udziałów i 100% praw głosów, a w konsekwencji objął kontrolę nad tą jednostką.

W dniu 19 lipca 2024 r. nastąpiło zawiązanie spółki Cyrulików Development sp. z o.o., w której Emitent objął 100% udziałów i 100% praw głosów, a w konsekwencji objął kontrolę nad tą jednostką.

## **6.2. Wskazanie uzależnienia Emitenta od innych podmiotów w ramach grupy kapitałowej**

Emitent jest zależny od innego podmiotu w ramach Grupy – spółki Victoria Dom Holding sp. z o.o. Struktura właścicielska tej spółki została przedstawiona w pkt 10.1 części III Prospektu – "Dokument Rejestacyjny".

Równocześnie wskazani poniżej udziałowcy spółki Victoria Dom Holding sp. z o.o. pełnią funkcje w organach Emitenta, tj.:

- Michał Jasiński – jest prezesem Zarządu Emitenta oraz prezesem zarządu spółki Victoria Dom Holding sp. z o.o.,
- Krystyna Jasińska – jest przewodniczącym Rady Nadzorczej Emitenta,
- Monika Jasińska – jest członkiem Rady Nadzorczej Emitenta.

Ponadto, udziałowcy spółki Victoria Dom Holding sp. z o.o. są ze sobą powiązani rodzinnie, tj. Michał Jasiński oraz Monika Jasińska są rodzeństwem, zaś Krystyna Jasińska jest ich matką.

## **7. INFORMACJE O TENDENCJACH**

### **7.1. Oświadczenie o tendencjach**

Zarząd oświadcza, że od daty zakończenia ostatniego okresu sprawozdawczego, za który opublikowano zbadane przez biegłego rewidenta informacje finansowe, tj. 31 grudnia 2023 r. nie wystąpiły żadne istotne zmiany w perspektywach Grupy Emitenta.

W pierwszej połowie 2024 r. Grupa osiągnęła 245,9 mln zł przychodów ze sprzedaży, o 28% mniej niż w analogicznym okresie 2023 r. Niższy poziom przychodów jest spowodowany mniejszą liczbą lokali rozpoznanych w wynikach, pomimo większej jednostkowej ceny lokalu. Zysk z działalności operacyjnej wyniósł 58,1 mln zł, w porównaniu do 84,6 mln zł w 1H 2023 r. Zysk netto wyniósł 27,1 mln zł w porównaniu do 48,5 mln zł przed rokiem.

W porównaniu do danych bilansowych na koniec 31.12.2023 r. kapitał własny spadł o 26,9 mln zł na koniec czerwca 2024 r. i wyniósł 526 mln zł. W pierwszej połowie 2024 r. Grupa zatwierdziła wypłatę 54 mln zł dywidendy z zysku za rok 2023 r.

Zobowiązania długoterminowe na dzień 30.06.2024 r. wynosiły 453,8 mln zł (+25,5 mln h/h), z czego 320,6 mln zł to obligacje (-26 mln zł h/h), 89,3 mln zł kredyty (+54,6 mln zł h/h), a 24,8 mln zł leasing (-1,9 mln zł h/h). Wartość zobowiązań krótkoterminowych wyniosła 275,4 mln zł (+17,6 mln zł h/h), z czego 83,5 mln zł to obligacje (+23,7 mln zł h/h), 43,5 mln zł kredyty (-8,1 mln zł h/h), a 3,5 mln zł leasing (+0,1 mln zł h/h). Rozliczenia międzyokresowe (zaliczki od klientów) wyniosły 402,8 mln zł (+196,6 mln zł h/h). W drugiej połowie 2024 roku Grupa planuje zakończenie budowy i przekazanie znacznie większej ilości mieszkań niż w 1H 2024 r.

Na koniec okresu sprawozdawczego 30.06.2024 r. Grupa posiadała 267 mln zł środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (z uwzględnieniem środków na mieszkaniowych rachunkach powierniczych) co implikuje wartość długu netto na poziomie 298,2 mln zł (+24,2 mln zł h/h). Stosunek długu netto do kapitałów własnych na koniec 1H 2024 r. wyniósł 0,57x (0,50x na koniec 2023 r.).

Po dniu bilansowym, w dniu 1 sierpnia 2024 r. Grupa przydzieliła 3-letnie obligacje serii P2023C o wartości 50 mln zł oraz w dniu 11 października wykupiła przedterminowo pozostałą część obligacji serii T w wysokości 66,5 mln zł.

## **7.2. Informacje na temat jakichkolwiek znanych tendencji, niepewnych elementów, żądań, zobowiązań lub zdarzeń, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Emitenta przynajmniej w ciągu bieżącego roku obrotowego**

Dalszy rozwój Emitenta uzależniony jest od wielu czynników. Poniżej przedstawione zostały najważniejsze z nich:

1. Zmienność poziomu sprzedaży lokali – w ostatnich latach Grupa doświadczała dużej zmienności popytu na rynku mieszkaniowym. Dobre sprzedażowo okresy jak 2H 2020-2021 oraz 2023 były przeplatane słabszymi latami jak 2022 czy 1-3Q 2024 r. Rok 2023 r. charakteryzował się zwiększonym popytem na mieszkania po zastoiu w 2022 r. oraz po wprowadzeniu przez rząd programu „Bezpieczny kredyt 2%”, który zmobilizował ludzi do zakupu mieszkań z wykorzystaniem preferencyjnych warunków kredytowych. W efekcie Grupa Emitenta sprzedała 2020 lokali (+67% r/r). Zakończenie tego programu oraz niepewność co do wprowadzenia kolejnego programu tego typu przez rząd spowodowała wstrzymanie się przez część klientów z decyzjami i w efekcie miała wpływ na spadek sprzedaży w 1-3Q 2024 r. o 47% do 862 lokali w porównaniu do rekordowego 2023 r. Brak wprowadzenia programów pomocowych może mieć wpływ na dalszy spadek sprzedaży mieszkań. Z drugiej strony należy mieć na uwadze, że część nabywców, którzy czekali na program rządowy zdecyduje się na zakup mieszkania bez pomocy ze strony państwa;
2. Dostępność kredytów hipotecznych – Ponadto dostępność finansowania zewnętrznego jest kluczowym czynnikiem stymulacji popytu na mieszkania, jako że większość klientów finansuje zakup mieszkania za pomocą kredytów hipotecznych. Dalsze utrzymywanie się zaostrzonych kryteriów przez banki oraz wysoki koszt takiego finansowania wpływa na mniejszą zdolność kredytową klientów, co ma negatywny wpływ na popyt na produkty Grupy Emitenta. Ponadto, niepewność co do wprowadzenia kolejnych rządowych programów wspomagających kupujących pierwsze mieszkanie może czasowo powodować wstrzymanie się z decyzjami klientów o zakupie mieszkania. Emitent opisał problem szerzej w pkt. 1.1 Prospektu;
3. Zmienność cen mieszkań oraz kosztów inwestycji – decyzje podejmowane przez Emitenta muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen gruntów, poziomu kosztów budowy i cen sprzedaży mieszkań w trakcie trwania projektów. W ostatnich okresach ceny mieszkań rosły - na rynkach na których Emitent prowadzi działalność przez ostatnie 12 miesięcy (1H 2023 – 1H 2024) ceny transakcyjne rosły na każdym z nich. Zgodnie z danymi NBP, największy wzrost zanotował Kraków (+32%), zmiana cen w Warszawie wyniosła 22%, a w Gdyni była niższa i wyniosła 21%. Wzrost ten był spowodowany istotnym popytem na mieszkania przy ograniczonej podaży. Emitent nie spodziewa się, że taki wzrost jest do utrzymania w kolejnych okresach. W przypadku utrzymywania się słabego popytu w dalszej części 2024 oraz 2025 r. prawdopodobna jest stabilizacja cen mieszkań, choć nie można wykluczyć ich spadku w przypadku dalszego zwiększania podaży. Prawdopodobny jest też wzrost kosztów inwestycji (np. w przypadku zwiększonej konkurencji ze strony projektów infrastrukturalnych dla generalnych wykonawców) oraz wzrost cen działek. Powyższe może wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Emitenta i jego potrzeby finansowe;
4. Polityka Rady Polityki Pieniężnej w zakresie kształtowania się poziomu stóp procentowych – wysokie stopy procentowe przekładają się na stosunkowo wysoki koszt kredytów i zmniejszenie zdolności kredytowej konsumentów. Wpływają one także na wyższy koszt obsługi zadłużenia dla przedsiębiorstw. Na Datę Prospektu stopa referencyjna w Polsce wyniosła 5,75%. Utrzymanie stóp procentowych na wysokim poziomie może negatywnie wpływać na popyt na mieszkania;
5. Wystąpienie niekorzystnych zdarzeń związanych z wojną w Ukrainie – w przypadku niekorzystnych

rozstrzygnięć związanych z wojną możliwy jest ponowny wzrost cen kluczowych surowców, powodujący wzrost cen dóbr kluczowych dla gospodarki, w tym cen robót budowlanych, usług, urządzeń oraz materiałów, oraz ograniczenia w dostępności materiałów budowlanych, urządzeń, usług oraz przerwanie lub zakłócenie ciągłości dostaw, co będzie miało wpływ na koszt i terminowość realizacji projektów Grupy. Ponadto możliwy jest wzrost niepokoju wśród społeczeństwa oraz wstrzymanie się z podejmowaniem ważnych decyzji, co może rzutować na popyt na produkty Grupy Emitenta;

## **8. PROGNOZY LUB OSZACOWANIA ZYSKÓW**

Emitent nie zamieścił w Prospekcie prognoz ani wyników szacunkowych.

## **9. ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE**

Zgodnie z Kodeksem Sółek Handlowych, organem zarządzającym w Spółce jest Zarząd, a organem nadzorującym Rada Nadzorcza. Opis zasad ładu korporacyjnego dotyczących Zarządu i Rady Nadzorczej został sporządzony na podstawie Statutu i Regulaminu Rady Nadzorczej Spółki.

### **9.1. Zarząd**

Organem zarządzającym Emitenta jest Zarząd.

#### **9.1.1. Skład Zarządu**

Zarząd Spółki składa się z jednego albo większej liczby członków, w tym Prezesa Zarządu.

Rada Nadzorcza ustala liczbę członków Zarządu i wybiera Prezesa Zarządu, a w wypadku, gdy Zarząd jest wieloosobowy, wybiera również jednego albo większą liczbę Wiceprezesów Zarządu oraz pozostałych członków Zarządu. Kadencja członków Zarządu wynosi trzy lata.

#### **9.1.2. Kompetencje Zarządu**

Zarząd Spółki kieruje całokształtem działalności Spółki, reprezentuje Spółkę na zewnątrz. Do kompetencji Zarządu należą wszelkie sprawy nie zastrzeżone do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.

#### **9.1.3. Członkowie Zarządu na Datę Prospektu**

Na Datę Prospektu, w skład Zarządu wchodzi czterech członków. Poniżej przedstawiono życiorysy zawodowe członków Zarządu:

##### **Michał Jasiński – Prezes Zarządu**

Wiceprezes Zarządu Victoria Dom w latach 2008-2013.

Współzałożyciel Victoria Dom, w ramach Spółki i poprzednika prawnego Emitenta, Michał Jasiński nadzorował dział sprzedaży i marketingu Emitenta od 1998 r. W 2013 r. objął funkcję Prezesa Zarządu. Michał Jasiński przed założeniem Spółki zajmował się działalnością handlową w rodzinnym biznesie prowadzonym w Polsce oraz za granicą.

##### **Waldemar Wasiluk – Wiceprezes Zarządu**

Posiada wieloletnie doświadczenie operacyjne i zarządcze, które zdobył pracując w takich firmach jak Coca-Cola, Ebrewery, Żywiec, Polmos Lublin. Prowadził różnorodne projekty restrukturyzacyjne oraz w zakresie przejęć i fuzji na rynku polskim oraz Europy Środkowo-Wschodniej. Absolwent prestiżowej uczelni INSEAD w Fountainebleau pod Paryżem oraz Nottingham Trent University w Wielkiej Brytanii, ukończył Wyższą Szkołę Morską w Szczecinie.

##### **Anna Piotrowska – Członek Zarządu**

Prawnik, absolwentka Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego. Doświadczenie

zawodowe zdobywała w wiodących kancelariach prawnych, w tym w Kancelarii Radcy Prawnego prof. dr hab. Witolda Modzelewskiego, jako członek zespołu karno-skarbowego i gospodarczego; w Kancelarii Adwokackiej Adwokata Pawła Rybińskiego kierowała zespołem ds. nieruchomości (mienie warszawskie, mienie zabużańskie, świadczenie pomocy prawnej najemcom powierzchni w centrach handlowych na terenie całego kraju). Współpracowała z Ministerstwem Gospodarki głównie w zakresie analizy aktów prawnych mającej na celu ograniczanie barier w przedsiębiorczości, tzw. „czarna lista barier”. Od czerwca 2011 r. związana z Victoria Dom.

#### **Bożena Subda – Członek Zarządu**

Z wykształcenia ekonomistka, absolwentka Uniwersytetu w Białymstoku. Studia podyplomowe na kierunku rachunkowości i finansów przedsiębiorstw ukończyła w białostockiej Wyższej Szkole Ekonomicznej. Od 1981 r. w zawodzie księgowej – doświadczenie zdobywała, m.in. w Fabryce Mebli Forte S.A. w Ostrowi Mazowieckiej. W Victoria Dom działa od 2008 r., gdzie obejmuje stanowisko głównej księgowej.

Miejszem wykonywania obowiązków członków Zarządu Emitenta jest siedziba Emitenta.

Poniżej przedstawiono informacje na temat innych spółek kapitałowych i osobowych, w których członkowie Zarządu: (i) pełnią funkcje w organach zarządzających lub nadzorczych, lub (ii) posiadają bezpośrednio akcje/udziały (ze względu na ciągłą zmienność drobnych pakietów akcji w przypadku spółek notowanych na GPW lub na innym rynku regulowanym w Polsce lub za granicą wskazano jedynie te spółki, w których posiadane przez danego członka Zarządu udziały lub akcje zapewniają więcej niż 1% głosów na walnym zgromadzeniu takiej spółki), lub (iii) są współnikami. Zadania wykonywane przez członków Zarządu we wskazanych poniżej podmiotach nie mają istotnego znaczenia dla Emitenta, z wyjątkiem zadań wykonywanych przez członków Zarządu w spółkach celowych powoływanych w zakresie działalności przedsiębiorstwa Emitenta w celu realizacji konkretnych projektów deweloperskich, a także wykonywanych w spółce Victoria House SA z siedzibą w Munsbach (Luksemburg) oraz jej spółkach celowych w Niemczech.

| <b>Imię i nazwisko</b> | <b>Spółka</b>                        | <b>Pełniona funkcja</b> |
|------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| <b>Michał Jasiński</b> | Victoria 2019 sp. z o.o.             | Prezes Zarządu          |
|                        | Łopuszańska 235 sp. z o.o.           | Prezes Zarządu          |
|                        | Victoria Asset Management sp. z o.o. | Prezes Zarządu          |
|                        | Równoległa Development sp. z o.o.    | Prezes Zarządu          |
|                        | Młodnicka Development sp. z o.o.     | Prezes Zarządu          |
|                        | Smok Development sp. z o.o.          | Prezes Zarządu          |
|                        | Kliny Development sp. z o.o.         | Prezes Zarządu          |
|                        | VG sp. z o.o.                        | Prezes Zarządu          |
|                        | Nova Sfera sp. z o.o.                | Prezes Zarządu          |
|                        | VG Bis sp. z o.o.                    | Prezes Zarządu          |
|                        | Fala Development sp. z o.o.          | Prezes Zarządu          |
|                        | Fala Development 2 sp. z o.o.        | Prezes Zarządu          |
|                        | Morska sp. z o.o.                    | Prezes Zarządu          |
|                        | Morska 2 sp. z o.o.                  | Prezes Zarządu          |
|                        | Gdynia 2023 sp. z o.o.               | Prezes Zarządu          |
|                        | Dom Kredytowy Victoria sp. z o.o.    | Wspólnik                |

|                         |                                      |                              |
|-------------------------|--------------------------------------|------------------------------|
|                         | JM Holding sp. z o.o.                | Wspólnik                     |
|                         | Victoria Dom Holding sp. z o.o.      | Prezes Zarządu, wspólnik     |
|                         | Victoria 2024 sp. z o.o.             | Prezes Zarządu               |
|                         | Mochtyńska Development Sp. z o.o.    | Prezes Zarządu               |
|                         | Cyrulików Development Sp. z o. o.    | Prezes Zarządu               |
|                         | Polastar Sp. z o.o.                  | Prezes Zarządu, wspólnik     |
|                         | Victoria House S.A.                  | Członek Zarządu              |
|                         | Arcadia 85A Ltd                      | Członek Zarządu              |
|                         | Victoria Wohnungsbau I GmbH          | Członek Zarządu              |
|                         | Victoria Wohnungsbau II GmbH         | Członek Zarządu              |
|                         | Victoria Wohnungsbau III GmbH        | Członek Zarządu              |
|                         | Victoria Wohnungsbau IV GmbH         | Członek Zarządu              |
|                         | Victoria Wohnungsbau V GmbH          | Członek Zarządu              |
|                         | Victoria Wohnungsbau VI GmbH         | Członek Zarządu              |
|                         | Victoria Wohnungsbau VII GmbH        | Członek Zarządu              |
|                         | Victoria Wohnungsbau VIII GmbH       | Członek Zarządu              |
|                         | Schöneicher Straße 3 Immobilien GmbH | Członek Zarządu              |
|                         | Victoria Wohnungsbau X GmbH          | Członek Zarządu              |
|                         | Victoria Wohnungsbau XI GmbH         | Członek Zarządu              |
|                         | Victoria Wohnungsbau XII GmbH        | Członek Zarządu              |
|                         | Victoria Wohnungsbau 13 GmbH         | Członek Zarządu              |
|                         | Victoria Wohnungsbau 14 GmbH         | Członek Zarządu              |
| <b>Waldemar Wasiluk</b> | Victoria 2019 sp. z o.o.             | Członek Zarządu              |
|                         | Łopuszańska 235 sp. z o.o.           | Członek Zarządu              |
|                         | Victoria Asset Management sp. z o.o. | Członek Zarządu              |
|                         | Młodnicka Development sp. z o.o.     | Członek Zarządu              |
|                         | VG sp. z o.o.                        | Członek Zarządu              |
|                         | Nova Sfera sp. z o.o.                | Członek Zarządu              |
|                         | VG Bis sp. z o.o.                    | Członek Zarządu              |
|                         | Gdynia 2023 sp. z o.o.               | Członek Zarządu              |
|                         | Dom Kredytowy Victoria sp. z o.o.    | Prezes Zarządu               |
|                         | JM Holding sp. z o.o.                | Prezes Zarządu               |
|                         | Green Venture S.A.                   | Prezes Zarządu, akcjonariusz |
|                         | Victoria 2024 sp. z o.o.             | Członek Zarządu              |



|                        |                                      |                 |
|------------------------|--------------------------------------|-----------------|
|                        | Victoria House S.A.                  | Członek Zarządu |
|                        | Mochtyńska Development Sp. z o.o.    | Członek Zarządu |
|                        | Cyulików Development Sp. z o. o.     | Członek Zarządu |
|                        | Arcadia 85A Ltd                      | Członek Zarządu |
|                        | Victoria Wohnungsbau I GmbH          | Członek Zarządu |
|                        | Victoria Wohnungsbau II GmbH         | Członek Zarządu |
|                        | Victoria Wohnungsbau III GmbH        | Członek Zarządu |
|                        | Victoria Wohnungsbau IV GmbH         | Członek Zarządu |
|                        | Victoria Wohnungsbau V GmbH          | Członek Zarządu |
|                        | Victoria Wohnungsbau VI GmbH         | Członek Zarządu |
|                        | Victoria Wohnungsbau VII GmbH        | Członek Zarządu |
|                        | Victoria Wohnungsbau VIII GmbH       | Członek Zarządu |
|                        | Schöneicher Straße 3 Immobilien GmbH | Członek Zarządu |
|                        | Victoria Wohnungsbau X GmbH          | Członek Zarządu |
|                        | Victoria Wohnungsbau XI GmbH         | Członek Zarządu |
|                        | Victoria Wohnungsbau XII GmbH        | Członek Zarządu |
|                        | Victoria Wohnungsbau 13 GmbH         | Członek Zarządu |
|                        | Victoria Wohnungsbau 14 GmbH         | Członek Zarządu |
| <b>Anna Piotrowska</b> | Victoria 2019 sp. z o.o.             | Członek Zarządu |
|                        | Łopuszańska 235 sp. z o.o.           | Członek Zarządu |
|                        | Victoria Asset Management sp. z o.o. | Członek Zarządu |
|                        | Smok Development sp. z o.o.          | Członek Zarządu |
|                        | Kliny Development sp. z o.o.         | Członek Zarządu |
|                        | VG sp. z o.o.                        | Członek Zarządu |
|                        | Nova Sfera sp. z o.o.                | Członek Zarządu |
|                        | VG Bis sp. z o.o.                    | Członek Zarządu |
|                        | Fala Development sp. z o.o.          | Członek Zarządu |
|                        | Fala Development 2 sp. z o.o.        | Członek Zarządu |
|                        | Morska sp. z o.o.                    | Członek Zarządu |
|                        | Morska 2 sp. z o.o.                  | Członek Zarządu |
|                        | Gdynia 2023 sp. z o.o.               | Członek Zarządu |
|                        | Victoria Dom Holding sp. z o.o.      | Członek Zarządu |
|                        | Victoria 2024 sp. z o.o.             | Członek Zarządu |
|                        | Mochtyńska Development Sp. z o.o.    | Członek Zarządu |

|                     |                                   |                 |
|---------------------|-----------------------------------|-----------------|
|                     | Cyrulików Development Sp. z o. o. | Członek Zarządu |
| <b>Bożena Subda</b> | Łopuszańska 235 sp. z o.o.        | Członek Zarządu |

## 9.2. Rada Nadzorcza

Organem nadzorczym Emitenta jest Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.

### 9.2.1. Skład Rady Nadzorczej

Walne Zgromadzenie dokonuje ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej, wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz pozostałych jej członków. Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej jest wybierany i odwoływany przez Radę Nadzorczą. Kadencja członków Rady Nadzorczej wynosi trzy lata.

### 9.2.2. Kompetencje Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza dokonuje corocznie, za ubiegły rok obrotowy, oceny sytuacji Spółki i swojej pracy i przedstawia te oceny na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu, którego przedmiotem jest zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego za ten rok obrotowy.

Do zadań Rady Nadzorczej należy w szczególności:

- wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki;
- udzielenie zgody albo odmowa jej udzielenia na dokonanie przez Zarząd czynności, dla których taka zgoda jest wymagana;
- rozpatrywanie i opiniowanie wszystkich spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia;
- sporządzenie i przedstawienie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu zwięzłej oceny sytuacji Spółki, z uwzględnieniem systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki;
- dokonanie i przedstawienie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu oceny swojej pracy.

### 9.2.3. Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza działa zgodnie z postanowieniami Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu, Regulaminu Rady Nadzorczej oraz uchwałami Walnego Zgromadzenia.

Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są w miarę potrzeby, nie rzadziej niż trzy razy w roku obrotowym. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej z własnej inicjatywy, albo na wniosek Zarządu lub członka Rady Nadzorczej. W przypadku nieobecności Przewodniczącego posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej. Zwołanie posiedzenia Rady Nadzorczej następuje za pomocą telefaksu lub poczty elektronicznej z potwierdzeniem nadania lub za pomocą listów poleconych albo przekazywanych poprzez kuriera. Zaproszenie powinno zostać wystosowane do członka Rady Nadzorczej przynajmniej na dwa tygodnie przed wyznaczonym terminem posiedzenia, a w sytuacjach nagłych na 3 dni przed wyznaczonym terminem posiedzenia.

### 9.2.4. Członkowie Rady Nadzorczej na Datę Prospektu

Na Datę Prospektu w skład Rady Nadzorczej wchodzi trzech członków. Poniżej przedstawiono życiorysy zawodowe członków Rady Nadzorczej:

#### Krystyna Jasińska – Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą od lat 80. Założyciel JKJ Development Jasiński sp. j. (poprzednika prawnego Victoria Dom).

#### Jan Król – Członek Rady Nadzorczej

Wicemarszałek Sejmu III kadencji; poseł I, II, III kadencji sejmu (1989-2001); członek władz Unii

Wolności do 2005 r.; od 2006 r. przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą; członek Rady Nadzorczej Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości, doradca kancelarii Domański, Zakrzewski, Palinka.

#### **Monika Jasińska – Członek Rady Nadzorczej**

Doktorantka SWPS Uniwersytetu Humanistyczno-Społecznego w Warszawie, wieloletni współpracownik Emitenta.

Miejszem wykonywania obowiązków członków rady nadzorczej Emitenta jest siedziba Emitenta.

Osoby wchodzące w skład organu nadzorczego Emitenta nie prowadzą działalności poza przedsiębiorstwem Emitenta, która mogłaby mieć istotne znaczenie dla Emitenta.

### **9.3. Konflikt interesów w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych**

Według wiedzy Emitenta, nie występują żadne konflikty interesów w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz wśród osób zarządzających wyższego stopnia.

Istnieją powiązania rodzinne pomiędzy Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej. Członek Rady Nadzorczej Krystyna Jasińska jest matką Michała Jasińskiego - Prezesa Zarządu. Jednocześnie, wszystkie ze wskazanych powyżej osób są wspólnikami spółki Victoria Dom Holding sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, która jest jedynym akcjonariuszem Emitenta i sprawuje bezpośrednią kontrolę nad Emitentem. Dodatkowo, Prezes Zarządu pełni jednocześnie funkcję prezesa zarządu spółki Victoria Dom Holding sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Ponadto Monika Jasińska – wspólnik spółki Victoria Dom Holding sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jest córką Krystyny Jasińskiej - Członka Rady Nadzorczej oraz siostrą Michała Jasińskiego - Prezesa Zarządu.

W związku z powyższym, istnieje potencjalne ryzyko wystąpienia konfliktu interesów, który mógłby polegać na kolizji pomiędzy obowiązkiem działania przez członków organów Emitenta w interesie Emitenta lub zachowywania niezależności, a obowiązkiem działania w interesie innego podmiotu, zobowiązaniami rodzinnymi lub interesami osobistymi. Według wiedzy Emitenta nie istnieje żaden konflikt interesów wynikający z powiązań rodzinnych.

## **10. GŁÓWNI AKCJONARIUSZE**

### **10.1. Informacje czy Emitent jest bezpośrednio lub pośrednio podmiotem posiadanym lub kontrolowanym oraz wskazanie podmiotu posiadającego lub kontrolującego oraz opis charakteru kontroli i istniejących mechanizmów zapobiegających nadużywaniu tej kontroli**

Obecnie jedynym akcjonariuszem Victoria Dom jest spółka pod firmą Victoria Dom Holding sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000520401, NIP: 5242771471, REGON: 147368714.

Victoria Dom Holding sp. z o.o. nabyła akcje Emitenta w dniu 6 sierpnia 2015 r.

Victoria Dom Holding sp. z o.o. jest podmiotem dominującym w stosunku do Emitenta w rozumieniu art. 4 pkt 14) Ustawy o Ofercie. Jako podmiot dominujący sprawuje kontrolę nad Emitentem.

Struktura udziałowców spółki Victoria Dom Holding sp. z o.o. kształtuje się następująco:

1. Michał Sebastian Jasiński – 401 udziałów – 86,05% udziału procentowego w kapitale i 86,05% udziału w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników,
2. Krystyna Jasińska – 18 udziałów – 3,86% udziału procentowego w kapitale i 3,86% udziału w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników,
3. Józef Jasiński – 24 udziały – 5,15% udziału procentowego w kapitale i 5,15% udziału w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników,
4. Monika Klaudia Jasińska – 23 udziały – 4,94% udziału procentowego w kapitale i 4,94% udziału

w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników.

Nie istnieją żadne szczególne wewnętrzne mechanizmy zapobiegające nadużywaniu kontroli Victoria Dom Holding sp. z o.o. nad Emitentem. Gwarancją nienadużywania kontroli Victoria Dom Holding sp. z o.o. są przepisy polskiego prawa regulujące zasady odpowiedzialności deliktowej, odszkodowawczej oraz nakładające odpowiedzialność karną i cywilną za działania na szkodę Spółki.

## **10.2. Opis wszelkich znanych emitentowi ustaleń, których realizacja może w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli emitenta**

Emitent nie zna żadnych ustaleń, których realizacja może w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta.

## **11. INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE AKTYWÓW I PASYWÓW EMITENTA, JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ ZYSKÓW I STRAT**

W Części VI Prospektu zamieszczono Historyczne Informacje Finansowe za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2023 r. oraz 31 grudnia 2022 r. (dane porównywalne), które były badane przez biegłego rewidenta.

### **11.1. Historyczne informacje finansowe**

Historyczne informacje finansowe Grupy za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2023 r. oraz 31 grudnia 2022 r. zostały zamieszczone w Części VI Prospektu.

### **11.2. Badanie historycznych rocznych informacji finansowych**

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania Historycznych Informacji Finansowych Grupy sporządzonych za okresy od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. i od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. (dane porównywalne) zostało zamieszczone w Części VI Prospektu.

### **11.3. Śródroczne i inne informacje finansowe**

Śródroczne informacje finansowe Grupy za okres od 1 stycznia 2024 r. do 30 czerwca 2024 r. zostały zamieszczone w Części VII Prospektu. Śródroczne informacje finansowe nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta.

### **11.4. Przegląd śródrocznych informacji finansowych**

Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznych informacji finansowych Grupy sporządzony za okres od 1 stycznia 2024 r. do 30 czerwca 2024 r., został zamieszczony w Części VII Prospektu.

### **11.5. Postępowania sądowe i arbitrażowe**

Na Datę Prospektu nie toczy się lub w okresie ostatnich 12 miesięcy poprzedzających Datę Prospektu nie toczyło się jakiekolwiek postępowanie przed organami rządowymi, sądowe, arbitrażowe lub administracyjne, które samodzielnie może mieć lub miało istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub Grupy. Ponadto, według wiedzy Emitenta nie istnieją okoliczności, które mogą skutkować postępowaniem przed organami rządowymi, sądowym, arbitrażowym lub administracyjnym, które samodzielnie może mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub Grupy.

Za posiadanie istotnego wpływu na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub Grupy uznaje się w szczególności postępowania sądowe, administracyjne lub arbitrażowe, w których wartość przedmiotu danego postępowania przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta.

### **11.6. Znaczące zmiany w sytuacji finansowej Emitenta**

Grupa informuje, że w okresie od 30 czerwca 2024 r. wystąpiły następujące zmiany w sytuacji finansowej Grupy Emitenta:

W dniu 1 sierpnia 2024 r. Grupa przydzieliła 3-letnie obligacje serii P2023C o wartości 50 mln zł.

W dniu 11 października Grupa wykupiła przedterminowo pozostałą część obligacji serii T w wysokości 66,5 mln zł.

Ponadto Grupa wypłaciła pozostałą do zapłaty część dywidendy z zysku za 2023 r. w wysokości 24 mln zł (łącznie kwota dywidendy 54 mln zł).

## **12. DODATKOWE INFORMACJE**

### **12.1. Kapitał zakładowy**

Na Datę Prospektu kapitał zakładowy Spółki wynosi 2 000 000 zł (słownie: dwa miliony złotych) i dzieli się na:

- 19 000 000 (słownie: dziewiętnaście milionów) imiennych akcji zwykłych serii A o numerach od 000.000.001 do 019.000.000 oraz
- 1 000 000 (słownie: jeden milion) imiennych akcji zwykłych serii B o numerach od 000.000.001 do 001.000.000.

Wartość nominalna każdej akcji Spółki wynosi 0,10 zł.

Kapitał zakładowy Emitenta jest w całości opłacony. Akcje nie są uprzywilejowane w zakresie prawa głosu, prawa do dywidendy ani podziału majątku w przypadku likwidacji Spółki.

Zgodnie z postanowieniami § 9 Statutu, akcje Spółki na okaziciela mogą być zamieniane na akcje imienne, a akcje Spółki imienne mogą być zamieniane na akcje na okaziciela.

### **12.2. Statut Emitenta**

Emitent jest zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000305793.

Emitent działa na podstawie Statutu (tekst jednolity przyjęty uchwałą nr 13/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 3 czerwca 2020 r.).

Podstawowym przedmiotem rzeczywiście wykonywanej działalności przez Spółkę jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Szczegółowy opis działalności prowadzonej przez Emitenta został zamieszczony w pkt. 5.1 Prospektu.

Zgodnie z § 4 Statutu przedmiotem działalności Spółki, według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- 1) produkcja wyrobów dla budownictwa z tworzyw sztucznych – PKD 22.23.Z,
- 2) produkcja cegieł, dachówek i materiałów budowlanych z wypalanej gliny – PKD 23.32.Z,
- 3) produkcja wyrobów budowlanych z betonu – PKD 23.61.Z,
- 4) produkcja wyrobów budowlanych z gipsu – PKD 23.62.Z,
- 5) produkcja masy betonowej prefabrykowanej – PKD 23.63. Z,
- 6) produkcja pozostałych wyrobów z betonu, gipsu i cementu – PKD 23.69.Z,
- 7) produkcja konstrukcji metalowych i ich części – PKD 25.11.Z,
- 8) produkcja metalowych elementów stolarki budowlanej – PKD 25.12.Z,
- 9) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 41.10.Z,
- 10) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych – PKD 41.20.Z,
- 11) roboty związane z budową dróg i autostrad – PKD 42.11.Z,
- 12) roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych – PKD 42.21.Z,
- 13) rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych – PKD 43.11.Z,
- 14) przygotowanie terenu pod budowę – PKD 43.12.Z,
- 15) wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich – PKD 43.13.Z,

- 16) wykonywanie instalacji elektrycznych – PKD 43.21.Z,
- 17) wykonywanie instalacji wodnokanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych – PKD 43.22.Z,
- 18) wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych – PKD 43.29.Z,
- 19) tynkowanie – PKD 43.31.Z,
- 20) zakładanie stolarki budowlanej – PKD 43.32.Z,
- 21) posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian – PKD 43.33.Z,
- 22) malowanie, szklenie – PKD 43.34.Z,
- 23) wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych – PKD 43.39.Z,
- 24) wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych – PKD 43.91.Z,
- 25) pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej nieskasyfikowane – PKD 43.99.Z,
- 26) sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego – PKD 46.73.Z,
- 27) pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej nie sklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych – PKD 64.99.Z,
- 28) pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych – PKD 66.19.Z,
- 29) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 68.10.Z,
- 30) wynajem i zarządzanie nieruchomościami – PKD 68.20.Z,
- 31) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami – PKD 68.31.Z,
- 32) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – PKD 68.32.Z,
- 33) działalność w zakresie architektury – PKD 71.11.Z,
- 34) działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne – PKD 71.12.Z,
- 35) wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych – PKD 77.32.Z,
- 36) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach – PKD 81.10.Z,
- 37) sprzątanie obiektów – PKD 81.2,
- 38) niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych – PKD 81.21.Z,
- 39) działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni – PKD 81.30.Z,
- 40) działalność rachunkowo – księgowa (z wyłączeniem doradztwa podatkowego i działalności biegłych rewidentów) – PKD 69.20.Z,
- 41) działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura – PKD 82.11.Z.

§ 5 Statutu Emitenta zawiera zastrzeżenie, że zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez obowiązku wykupienia akcji od akcjonariuszy, którzy nie zgadzają się na zmianę, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia będzie powzięta większością dwóch trzecich głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

### **13. ISTOTNE UMOWY**

Na potrzeby niniejszego Prospektu, za umowy istotne zostały uznane te umowy, które nie zostały zawarte w normalnym toku działalności Emitenta lub które mają istotne znaczenie dla prowadzonej przez Emitenta działalności (mogą spowodować powstanie po stronie dowolnego członka Grupy Kapitałowej Emitenta zobowiązania lub prawa, które może mieć istotne znaczenie dla zdolności Emitenta do wypełniania swoich zobowiązań wobec Obligatariuszy), to jest: (i) umowy, których wartość przekracza 10% wartości kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Emitenta na dzień 31 grudnia 2023 r., lub (ii) umowy Emitenta oraz jego podmiotów zależnych, które nie spełniają kryterium finansowego wskazanego w pkt (i) powyżej, jednakże są dla przedsiębiorstwa Emitenta lub jego spółek zależnych istotne z innych względów.

Umowy istotne zostały podzielone na dwie podstawowe grupy umów: (1) umowy kredytowe oraz (2)



emisje obligacji.

### 13.1. Umowy kredytowe

#### **Umowa limitu kredytowego wielocelowego zawarta przez Emitenta z Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.**

Emitent zawarł w dniu 7 lipca 2020 r. umowę limitu kredytowego wielocelowego z Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Umowa została zmieniona aneksami, ostatni z dnia 16 września 2024 r. Przedmiotem umowy jest udzielenie Emitentowi (kredytobiorca) limitu kredytowego na następujących warunkach:

- 1) maksymalna kwota kredytu – 80.000.000,00 zł:
  - 80.000.000 zł do dnia 31 marca 2026 r.;
  - 60.000.000 zł w okresie od dnia 01 kwietnia 2026 r. do dnia 30 kwietnia 2026 r.;
  - 30.000.000 zł w okresie od dnia 01 maja 2026 r. do dnia 31 lipca 2026 r.
- 2) wysokość udzielonego finansowania na Datę Prospektu - 80.000.000,00 zł;
- 3) okres kredytowania – od dnia 7 lipca 2020 r. do dnia 31 lipca 2026 r.;
- 4) cel kredytu:
  - a) finansowanie / refinansowanie kosztów netto przedsięwzięć deweloperskich mieszkaniowych, zaakceptowanych uprzednio przez PKO BP S.A.,
  - b) finansowanie bieżącej działalności gospodarczej oraz finansowanie bieżących zobowiązań Emitenta związanych z realizacją inwestycji i rozliczeń z wykonawcami,
  - c) gwarancje bankowe wystawione na zabezpieczenie zobowiązań Emitenta wobec beneficjentów gwarancji.
- 5) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 1M + 2,60 p.p.;
- 6) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
  - a) hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 120 000 000,00 zł na przysługującym Emitentowi:
    - prawie własności nieruchomości położonych w Krakowie, ul. Powstańców;
    - prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionych na nim budynków, stanowiących odrębne nieruchomości, położonych w Warszawie, ul. Żupnicza (działki 3/3 i 3/4);
    - prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionego na nim budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Warszawie, ul. Chodakowska;
  - b) przelew wierzytelności pieniężnych z umów ubezpieczenia budowy inwestycji od ryzyk budowlano-montażowych, zawartej z ubezpieczycielem uzgodnionym z PKO BP SA, na kwotę nie niższą niż kwota wynikająca z kontraktu z generalnym wykonawcą, a po ich zakończeniu – z umowy ubezpieczenia wzniesionych budynków od ognia i innych zdarzeń losowych, zawartej z ubezpieczycielem uzgodnionym z PKO BP S.A. na łączną sumę umów ubezpieczenia nie mniejszą niż kwota zaangażowania z tytułu limitu; ubezpieczenie inwestycji będzie finansowane ze środków pochodzących z limitu,
  - c) 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,
  - d) 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 zł na rachunkach Emitenta z wyłączeniem otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz rachunku wyodrębnionych wpływów; w przypadku otwarcia w okresie

kredytowania nowych rachunków, zastaw będzie sukcesywnie na nich ustanawiany;

- e) oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art 777 § 1 pkt 5 k.p.c., w formie aktu notarialnego, do kwoty 160.000.000,00 zł, z określeniem terminu wystąpienia z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności do dnia 31 lipca 2032 r.;
- 7) Umowa przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie jej postanowień może skutkować wstrzymaniem kolejnych wypłat kredytu, podwyższeniem oprocentowania kredytu, żądaniem wcześniejszej spłaty części lub całości limitu lub możliwością żądania ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń.

Na Datę Prospektu łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych Emitenta z tytułu umowy wynosi 0,00 zł.

### **Umowa o kredyt deweloperski zawarta przez Emitenta z Bankiem Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej**

Emitent zawarł w dniu 20 lipca 2023 r. umowę o kredyt deweloperski z Bankiem Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej, działającym w imieniu własnym oraz w imieniu banków uczestniczących w ramach umowy konsorcjum bankowego z dnia 19 lipca 2023 r., tj. Banku Spółdzielczego w Białej Rawskiej, Banku Spółdzielczego w Płońsku, Banku Spółdzielczego w Brańsku, Banku Spółdzielczego w Szczytnie, Mazowieckiego Banku Spółdzielczego w Łomiankach oraz Warszawskiego Banku Spółdzielczego. Przedmiotem umowy jest udzielenie Emitentowi kredytu deweloperskiego na następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – 40.000.000 zł;
  - 2) okres kredytowania – do 30 czerwca 2028 r.;
  - 3) spłata kapitału nastąpi w szesnastu ratach kwartalnych płatnych ostatniego dnia roboczego każdego kwartału w następujący sposób:
    - pierwsza rata w kwocie 2.500.000 zł została zapłacona przez Emitenta w dniu 30 września 2024 r.;
    - czternaście kolejnych rat będzie płatnych w okresie od 31 grudnia 2024 r. do 31 marca 2028 r. w kwocie po 2.500.000 zł każda;
    - ostatnia rata w kwocie 2.500.000 zł będzie płatna do 30 czerwca 2028 r.
  - 4) cel kredytu – spłata kredytu w kwocie 40.000.000 zł udzielonego przez PKO BP S.A. na cele związane z działalnością deweloperską na podstawie umowy kredytu obrotowego odnawialnego w walucie polskiej z dnia 29 czerwca 2021 r.;
  - 5) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 3M + 2,50 p.p.;
  - 6) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
    - a) hipoteka umowna łączna:
      - do sumy 12.000.000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej,
      - do sumy 22.000.000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Białej Rawskiej,
      - do sumy 14.000.000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Płońsku,
      - do sumy 10.000.000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Brańsku,
      - do sumy 10.000.000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Szczytnie,
      - do sumy 6.000.000 zł na rzecz Mazowieckiego Banku Spółdzielczego w Łomiankach,
      - do sumy 6.000.000,00 zł na rzecz Warszawskiego Banku Spółdzielczego;
- ustanowiona na zasadzie równego pierwszeństwa wpisu na działkach gruntu nr: 283/2, 283/6, 283/7, 283/8, 283/9, 283/10, 294/5, 294/8, 294/9, 294/10, 294/11 o łącznej powierzchni 4,5152 ha w miejscowości Blizne Łaszczyńskiego, gmina Stare Babice, powiat warszawski zachodni, województwo mazowieckie stanowiących własność Emitenta oraz działkach gruntu nr: 295/7, 295/16, 295/17, 295/18, 295/19 o łącznej powierzchni 0,9542 ha położonych w miejscowości

Blizne Łaszczyńskiego, gmina Stare Babice, powiat warszawski zachodni, województwo mazowieckie stanowiących własność Emitenta;

- b) po dwie sztuki weksli własnych in blanco wystawionych przez Emitenta wraz z deklaracją wekslową odrębnie dla Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej i każdego z banków uczestniczących w konsorcjum;
  - c) stosowne oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji złożone przez Emitenta:
    - do kwoty 12 000 000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej,
    - do kwoty 22 000 000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Białej Rawskiej,
    - do kwoty 14 000 000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Płońsku
    - do kwoty 10 000 000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Brańsku,
    - do kwoty 10 000 000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Szczytnie,
    - do kwoty 6 000 000 zł na rzecz Mazowieckiego Banku Spółdzielczego w Łomiankach,
    - do kwoty 6 000 000 zł na rzecz Warszawskiego Banku Spółdzielczego;w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego, z tytułu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z udzielonego kredytu; Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej oraz każdy z banków uczestniczących w konsorcjum może wystąpić do sądu o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do 30 czerwca 2031 r.;
  - d) pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bieżących, rachunku pomocniczym oraz wszelkich innych rachunkach Emitenta, z wyjątkiem mieszkaniowych rachunków powierniczych, prowadzonych przez Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej;
- 7) Umowa kredytu przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień umowy kredytowej może skutkować podwyższeniem oprocentowania kredytu.

Na Datę Prospektu łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych Emitenta z tytułu umowy o kredyt deweloperski wynosi 37.500.000,00 zł.

#### **Umowa korporacyjnej linii kredytowej zawarta przez Emitenta z VeloBank S.A.**

Emitent zawarł w dniu 4 marca 2024 r. umowę korporacyjnej linii kredytowej z VeloBank S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie Emitentowi korporacyjnej linii kredytowej na następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – do 94.000.000 zł;
- 2) okres kredytowania – do 30 czerwca 2026 r., przy czym do 30 grudnia 2024 r. obowiązuje karencja w spłacie kredytu;
- 3) harmonogram spłaty kredytu przewiduje spłatę poniższych kwot w terminach wskazanych poniżej:
  - 4 mln zł w terminie do dnia 31 grudnia 2024 r.,
  - 30 mln zł w terminie do dnia 30 czerwca 2025 r.,
  - 30 mln zł w terminie do dnia 31 grudnia 2025 r.,
  - 30 mln zł w terminie do dnia 30 czerwca 2026 r.;
- 4) cel kredytu – finansowanie i refinansowanie dowolnego celu związanego z działalnością gospodarczą prowadzoną przez Emitenta, wchodzącą w zakres jego statutowej działalności gospodarczej przewidzianej w Statucie Emitenta;
- 5) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 3M + 2,95 p.p.;
- 6) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
  - a) hipoteka umowna łączna do kwoty 141.000.000,00 zł ustanowiona na zabezpieczenie kapitału, odsetek oraz innych należności ubocznych wynikających z umowy, ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem na:
    - 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,

- 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,
  - 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,
  - 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,
  - 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,
  - 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,
  - 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,
  - nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działek o nr ew. 396 i 400 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00134421/3,
  - nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działek o nr ew. 401 i 403 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00121001/9.
- b) pełnomocnictwo do wszystkich rachunków Emitenta prowadzonych w VeloBank S.A.;
- c) weksel własny in blanco wystawiony przez Emitenta wraz z deklaracją wekslową;
- d) oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego;
- e) 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;
- 7) Umowa kredytu przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień umowy kredytowej może skutkować podwyższeniem oprocentowania kredytu.

Na Datę Prospektu łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych Emitenta z tytułu umowy o kredyt deweloperski wynosi 94 000 000,00 zł.

### **13.2. Emisje obligacji**

Poniżej został przedstawiony krótki opis tych serii obligacji wyemitowanych przez Emitenta, które na Datę Prospektu nie zostały w całości wykupione. Na Datę Prospektu łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych obligacji przez Emitenta wynosi 382 887 000,00 zł.

#### **Emisja obligacji serii D**

Emisja obligacji serii D została przeprowadzona na następujących warunkach:

- decyzja o emisji obligacji serii D została podjęta na mocy uchwały Zarządu Emitenta nr 1/06/2016 z dnia 2 czerwca 2016 r.;

- obligacje serii D zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu;
- obligacje serii D zostały wyemitowane jako obligacje zabezpieczone;
- wielkość emisji – nie więcej niż 20.000 sztuk o łącznej wartości nominalnej 20.000.000 zł;
- w trybie oferty prywatnej w rozumieniu art. 33 pkt 2 Ustawy o obligacjach zostało wyemitowanych 20.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 20.000.000 zł; oferta nie wymagała sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego;
- wartość nominalna jednej obligacji – 1.000 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 1.000 zł;
- dzień wykupu obligacji nastąpi 9 marca 2025 r.;
- wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę;
- wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy;
- przydział obligacji serii D został dokonany w dniu 9 czerwca 2016 r.

Warunki emisji obligacji serii D zawierają postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień warunków emisji obligacji serii D może skutkować możliwością żądania przedterminowego wykupu obligacji posiadanych przez danego obligatariusza.

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii D wynosi 6.231 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 6.231.000 zł.

### **Emisja obligacji serii U**

Emisja obligacji serii U została przeprowadzona na następujących warunkach:

- decyzja o emisji obligacji serii U została podjęta na mocy uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 5 sierpnia 2022 r.;
- obligacje serii U zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu;
- obligacje serii U zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone;
- obligacje serii U zostały wyemitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b lub d Rozporządzenia Prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb Ustawy o COVID-19, nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez KNF memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie;
- wielkość emisji – 5.272 sztuk o łącznej wartości nominalnej 5.272.000 zł;
- wartość nominalna jednej obligacji – 1.000 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 1.000 zł;
- dzień wykupu obligacji nastąpi 30 sierpnia 2025 r.;
- wysokość oprocentowania – WIBOR 3M powiększona o marżę w wysokości 4,80%;
- wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy;
- przydział obligacji serii U został dokonany w dniu 31 sierpnia 2022 r.;
- obligacje serii U zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez GPW

Warunki emisji obligacji serii U zawierają postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień warunków emisji obligacji serii U może skutkować możliwością żądania przedterminowego wykupu obligacji posiadanych przez danego obligatariusza.

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii U wynosi 5.272 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 5.272.000 zł.

### **Emisja obligacji serii W**



Emisja obligacji serii W została przeprowadzona na następujących warunkach:

- decyzja o emisji obligacji serii W została podjęta na mocy uchwały Zarządu Emitenta nr 3 z dnia 15 lutego 2023 r.;
- obligacje serii W zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu;
- obligacje serii W zostały wyemitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach; przeprowadzenie oferty nie wymaga sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego;
- obligacje serii W zostały wyemitowane jako obligacje zabezpieczone;
- wielkość emisji – 10.000 sztuk o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 zł;
- wartość nominalna jednej obligacji – 1.000 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 990,00 zł;
- dzień wykupu obligacji nastąpi 15 lutego 2026 r.;
- wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę;
- wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy;
- przydział obligacji serii W został dokonany w dniu 15 lutego 2023 r.

Warunki emisji obligacji serii W zawierają postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień warunków emisji obligacji serii W może skutkować możliwością żądania przedterminowego wykupu obligacji posiadanych przez danego obligatariusza.

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii W wynosi 10.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 zł.

### **Emisja obligacji serii V**

Emisja obligacji serii V została przeprowadzona na następujących warunkach:

- decyzja o emisji obligacji serii V została podjęta na mocy uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 1 marca 2023 r.;
- obligacje serii V zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu;
- obligacje serii V zostały wyemitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b lub d Rozporządzenia Prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb Ustawy COVID-19, nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez KNF memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie;
- obligacje serii V zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone;
- wielkość emisji – na Datę Prospektu zostało przydzielonych 50.184 obligacji o łącznej wartości nominalnej 50.184.000 zł;
- wartość nominalna jednej obligacji – 1.000 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 1.000 zł;
- dzień wykupu obligacji nastąpi 21 marca 2026 r.;
- wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę w wysokości 7,00%;
- wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy;
- przydział obligacji serii V został dokonany w dniu 21 marca 2023 r.

Warunki emisji obligacji serii V zawierają postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień warunków emisji obligacji serii V może skutkować możliwością żądania przedterminowego wykupu obligacji posiadanych przez danego obligatariusza.

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii V wynosi 50.184 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 50.184.000 zł.



## **Emisja obligacji serii X**

Emisja obligacji serii X została przeprowadzona na następujących warunkach:

- decyzja o emisji obligacji serii X została podjęta na mocy uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 25 maja 2023 r.;
- obligacje serii X zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu;
- obligacje serii X zostały wyemitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach z zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia Prospektowego w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro
- obligacje serii X zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone;
- wielkość emisji – na Datę Prospektu zostało przydzielonych 11.200 obligacji o łącznej wartości nominalnej 11.200.000 zł;
- wartość nominalna jednej obligacji – 1.000 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 1.000 zł;
- dzień wykupu obligacji nastąpi 21 czerwca 2026 r.;
- wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę w wysokości 6,50%;
- wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy;
- przydział obligacji serii X został dokonany w dniu 23 czerwca 2023 r.

Warunki emisji obligacji serii X zawierają postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień warunków emisji obligacji serii X może skutkować możliwością żądania przedterminowego wykupu obligacji posiadanych przez danego obligatariusza.

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii X wynosi 11.200 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 11.200.000 zł.

## **Emisja obligacji serii Y1**

Emisja obligacji serii Y1 została przeprowadzona na następujących warunkach:

- decyzja o emisji obligacji serii Y1 została podjęta na mocy uchwały Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 31 sierpnia 2023 r.;
- obligacje serii Y1 zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu;
- obligacje serii Y1 zostały wyemitowane w trybie oferty publicznej w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia Prospektowego w zw. z art. 3 ust. 1b Ustawy o Ofercie nie wymaga się sporządzania prospektu ani memorandum informacyjnego. Oferta, zgodnie z art. 3 ust. 1b Ustawy o Ofercie zostanie skierowana wyłącznie do adresatów propozycji nabycia, którzy posiadają inne obligacje Emitenta;
- obligacje serii Y1 zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone;
- wielkość emisji – na Datę Prospektu zostało przydzielonych 30.000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 30.000.000 zł;
- wartość nominalna jednej obligacji – 1.000 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 1.000 zł;
- dzień wykupu obligacji nastąpi 27 września 2026 r.;
- wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę w wysokości 6,3%;

- wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy;
- przydział obligacji serii Y1 został dokonany w dniu 27 września 2023 r.

Warunki emisji obligacji serii Y1 zawierają postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień warunków emisji obligacji serii Y1 może skutkować możliwością żądania przedterminowego wykupu obligacji posiadanych przez danego obligatariusza.

## **Emisja obligacji serii Y2**

Emisja obligacji serii Y2 została przeprowadzona na następujących warunkach:

- decyzja o emisji obligacji serii Y2 została podjęta na mocy uchwały Zarządu Emitenta nr 3 z dnia 31 sierpnia 2023 r.;
- obligacje serii Y2 zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu;
- obligacje serii Y2 zostały wyemitowane w trybie oferty publicznej w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia Prospektowego nie wymaga się sporządzania prospektu ani memorandum informacyjnego;
- obligacje serii Y2 zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone;
- wielkość emisji – na Datę Prospektu zostało przydzielonych 70.000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 70.000.000 zł;
- wartość nominalna jednej obligacji – 1.000 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 1.000 zł;
- dzień wykupu obligacji nastąpi 27 września 2026 r.;
- wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę w wysokości 6,3%;
- wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy;
- przydział obligacji serii Y2 został dokonany w dniu 27 września 2023 r.

Warunki emisji obligacji serii Y2 zawierają postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień warunków emisji obligacji serii Y2 może skutkować możliwością żądania przedterminowego wykupu obligacji posiadanych przez danego obligatariusza.

Obligacje serii Y1 zostały zasymilowane z obligacjami serii Y2.

Następnie, w dniu 22 września 2023 r. KDPW wydał oświadczenie o zawarciu z Emitentem umowy o rejestrację w depozycie papierów wartościowych obligacji serii Y1 i Y2, na podstawie zleceń rozrachunku, o których mowa w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, składanych po podjęciu uchwały o wprowadzeniu ww. obligacji do ASO GPW. Warunkiem rejestracji obligacji serii Y1 i Y2 w depozycie papierów wartościowych jest ich wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu.

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii Y1 i Y2 wynosi 100.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 100.000.000 zł.

## **Program prospektowych emisji obligacji 2023**

W dniu 26 sierpnia 2020 r. Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie ustalenia II Programu Emisji Obligacji, zmienioną Uchwałą nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 07 marca 2023 r. w sprawie zmiany treści Uchwały Zarządu Spółki Victoria Dom S.A. nr 2 z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie II Programu Emisji Obligacji, na podstawie której w Spółce został ustanowiony program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000 zł („**Program Prospektowy 2023**”). Prospekt sporządzony przez Spółkę w związku z Programem Prospektowym 2023 został zatwierdzony przez KNF w dniu 24 października 2023 r. Suplement nr 1 do tego prospektu został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 27 lutego 2024 r., natomiast suplement nr 2 do tego prospektu został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 28 maja 2024 r.

W ramach Programu Prospektowego 2023, Emitent wyemitował:

- w dniu 28 listopada 2023 r. 100.000 (słownie: sto tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023A o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości

nominalnej 100.000.000 zł (słownie: sto milionów złotych), dla których został nadany kod ISIN: PLVCTDM00181. Obligacje te były emitowane po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej, tj. 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych). Obligacje serii P2023A oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 5,95%. Przydział obligacji serii P2023A został dokonany w dniu 21 grudnia 2023 r. Termin wykupu obligacji serii P2023A przypada na dzień 21 grudnia 2026 r.

- w dniu 06 marca 2024 r. 50.000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023B o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 50.000.000 zł (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych), dla których został nadany kod ISIN: PLVCTDM00199. Obligacje te były emitowane po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej, tj. 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych). Obligacje serii P2023B oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 5,25%. Przydział obligacji serii P2023B został dokonany w dniu 03 kwietnia 2024 r. Termin wykupu obligacji serii P2023B przypada na dzień 02 kwietnia 2027 r.
- w dniu 09 lipca 2024 r. 50.000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023C o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 50.000.000 zł (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych), dla których został nadany kod ISIN: PLVCTDM00207. Obligacje te były emitowane po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej, tj. 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych). Obligacje serii P2023C oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 4,95%. Przydział obligacji serii P2023C został dokonany w dniu 1 sierpnia 2024 r. Termin wykupu obligacji serii P2023C przypada na dzień 01 sierpnia 2027 r.

Wszystkie obligacje emitowane w ramach Programu Prospektowego 2023 były emitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, na podstawie ww. prospektu.

Wszystkie obligacje emitowane w ramach Programu Prospektowego 2023 zostały, z dniem ich emisji, wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. – w ramach rynku Catalyt.

## **14. DOSTĘPNE DOKUMENTY**

W okresie ważności Prospektu, można się zapoznawać z następującymi dokumentami:

- statut Emitenta.

Powyższy dokument dostępny jest w wersji elektronicznej na stronie internetowej Emitenta: [www.victoriadom.pl](http://www.victoriadom.pl). Informacje zamieszczone na stronie internetowej Emitenta nie stanowią treści Prospektu, o ile nie zostały włączone do Prospektu poprzez wyraźne odniesienie do nich.

Emitent oraz Firma Inwestycyjna nieodpłatnie dostarczą egzemplarz Prospektu na trwałym nośniku każdemu potencjalnemu Inwestorowi, na żądanie. W przypadku gdy potencjalny Inwestor zwróci się z wyraźnym wnioskiem o egzemplarz papierowy, Emitent oraz Firma Inwestycyjna dostarczą papierową wersję Prospektu. Obowiązek dostarczenia ogranicza się do jurysdykcji, w której jest składana Oferta Publiczna Obligacji.

## **IV. DOKUMENT OFERTOWY**

### **1. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE W PROSPEKCIE**

Wszystkie osoby odpowiedzialne za informacje zamieszczone w Prospekcie zostały wskazane w pkt. 1 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny".

Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w Prospekcie zostały zamieszczone w pkt. 1 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny".

Wzmianka o informacjach uzyskanych od osób trzecich na potrzeby Prospektu została zamieszczona w pkt. 1 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny".

### **2. CZYNNIKI RYZYKA**

Czynniki ryzyka zostały przedstawione w części II Prospektu.

### **3. PODSTAWOWE INFORMACJE**

#### **3.1. Interesy osób fizycznych i prawnych zaangażowanych w ofertę**

W ocenie Emitenta, na Datę Prospektu, interesy osób prawnych i fizycznych ograniczają się do udziału w przygotowaniu emisji Obligacji oraz jej obsługi. Podmiotami w szczególności zaangażowanymi w przygotowanie emisji są Firma Inwestycyjna i członkowie konsorcjum dystrybucyjnego, prowadzący zapisy na Obligacje o ile takie powstanie, Doradca Prawny, a także Emitent i osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta.

Zarząd Emitenta z uwagi na zamiar pozyskania środków na dalszy rozwój zainteresowany jest sprzedażą maksymalnej liczby oferowanych Obligacji.

Firma Inwestycyjna zawarła umowę z Emitentem, na mocy której świadczy na rzecz Spółki usługi związane z przeprowadzaniem ofert publicznych Obligacji oraz wprowadzeniem Obligacji do obrotu. Wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej zależne jest od ilości sprzedanych Obligacji. W związku z powyższym Firma Inwestycyjna zainteresowana jest sprzedażą maksymalnej liczby oferowanych Obligacji.

Doradca Prawny zawarł umowę z Emitentem, na mocy której świadczy usługi prawne w zakresie przygotowania określonych części Prospektu oraz w zakresie jego zatwierdzenia przez KNF. Wynagrodzenie Doradcy Prawnego zostało ukształtowane w sposób ryczałtowy, niezależny od wyników oferty publicznej Obligacji.

Emitentowi, na dzień zatwierdzenia Prospektu, nie są znane fakty, które pozwalałyby sądzić, że zaangażowanie któregośkolwiek z ww. podmiotów (a w szczególności Firmy Inwestycyjnej) mogłoby prowadzić lub prowadzi do konfliktu interesów o istotnym znaczeniu dla emisji Obligacji. Emitent nie posiada również wiedzy na temat mogącego istnieć konfliktu interesów pomiędzy ww. podmiotami (w tym w szczególności z Firmą Inwestycyjną). Współpraca z ww. wymienionymi podmiotami (w tym w szczególności z Firmą Inwestycyjną) będzie przebiegać na podstawie umów już podpisanych oraz przepisów prawa. Z tytułu wykonywania ww. umów wspomniane podmioty otrzymają wynagrodzenie.

Firma Inwestycyjna oraz Doradca Prawny nie posiadają udziałowych papierów wartościowych Emitenta lub udziałowych papierów wartościowych jednostek zależnych Emitenta. Pomiędzy Firmą Inwestycyjną oraz Doradcą Prawnym a głównymi akcjonariuszami Emitenta nie istnieją żadne dodatkowe umowy lub uzgodnienia.

#### **3.2. Powody zorganizowania oferty i sposób wykorzystania wpływów pieniężnych**

Cel emisji Obligacji nie został określony. Emitent może określić cel emisji Obligacji danej Serii w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Emitent przeznaczy wpływy netto z emisji Obligacji na finansowanie kapitału obrotowego Emitenta,

w tym w szczególności na zakup nowych gruntów pod inwestycje deweloperskie oraz uzupełnienie finansowania wkładu własnego do projektów deweloperskich. Emitent dopuszcza możliwość wykorzystania wpływów z emisji Obligacji do spłaty zadłużenia z tytułu wykupu uprzednio wyemitowanych obligacji. Jeżeli wpływy z danej serii Obligacji będą miały być wykorzystane do konkretnych celów, w tym do spłaty zadłużenia w szczególności z tytułu wykupu uprzednio wyemitowanych obligacji, informacja na ten temat zostanie wskazana w odpowiednich Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Środki z emisji Obligacji nie zostaną przeznaczone na udzielenie pożyczek ani innego rodzaju finansowania osobom fizycznym lub podmiotom spoza Grupy Kapitałowej Emitenta.

Przy założeniu, że Emitent w ramach Programu Emisji Obligacji wyemituje Obligacje do maksymalnej kwoty 400 000 000 zł, i że wszystkie te Obligacje zostaną objęte, szacunkowe koszty emisji wyniosą 15 000 000 zł, zaś szacunkowa kwota wpływów netto wyniesie około 385 000 000 zł.

## **4. INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY**

### **4.1. Opis rodzaju i klasy papierów wartościowych stanowiących przedmiot oferty publicznej**

Na podstawie Prospektu oraz Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii Obligacji, w ramach Programu Emisji Obligacji, zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, zostaną wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 400 000 000 złotych. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1 000,00 zł.

Cena Emisyjna jednej Obligacji oraz Ostateczna liczba Obligacji oferowanych w ramach danej serii zostaną każdorazowo wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości w sposób, w jaki udostępniony został niniejszy Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Emitenta. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii zostaną udostępnione w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później niż przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Informacje zawarte w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii w odniesieniu do poszczególnych serii Obligacji powinny być analizowane łącznie z informacjami zawartymi w niniejszym Prospekcie oraz wszelkimi suplementami. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii wraz z niniejszym Prospektem oraz wszelkimi suplementami stanowić będą dla poszczególnych serii Obligacji warunki emisji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach. Wzór Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii stanowi Załącznik nr 4 do Prospektu.

Na podstawie Prospektu, w ramach Programu Emisji Obligacji, Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie do obrotu w ASO GPW Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 400 000 000 złotych.

Poszczególne serie Obligacji będą emitowane na podstawie uchwał Zarządu Emitenta, zgodnie z Uchwałą Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 19 lipca 2024 r. w sprawie ustanowienia III Publicznego Programu Emisji Obligacji.

Obligacje nie będą uprzywilejowane. Zbywalność Obligacji nie będzie ograniczona. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

Obligacje mogą być emitowane jako zabezpieczone, jak i niezabezpieczone. Informacja w zakresie zabezpieczenia zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. W przypadku emisji Obligacji zabezpieczonych, Emitent dokona uzupełnienia Prospektu stosownym suplementem, celem przedstawienia danych wymaganych przepisami Rozporządzenia Delegowanego, w tym w szczególności określonych w jego załączniku nr 21.

Na Datę Prospektu Obligacje nie są oznaczone przez KDPW kodem ISIN. Niezwłocznie po nadaniu przez KDPW kodu ISIN dla Obligacji danej serii wyemitowanej w ramach Programu Emisji Obligacji, Emitent powiadomi o tym Obligatariuszy w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii,



ewentualnie w formie raportu bieżącego.

Stosownie do obowiązku przewidzianego w art. 16 Ustawy o Obligacjach, dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na stronie internetowej Spółki w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach będą przekazywane w formie drukowanej do podmiotu wskazanego w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, tj. do Agenta Dokumentacyjnego.

#### **4.2. Przepisy prawne, na mocy których utworzono papiery wartościowe**

Obligacje emitowane są w oparciu o Ustawę o Obligacjach oraz Ustawę o Ofercie.

#### **4.3. Wskazanie, czy papiery wartościowe są papierami wartościowymi imiennymi, czy na okaziciela, oraz czy mają one formę dokumentu, czy też są zdematerializowane**

Obligacje będą obligacjami zwykłymi na okaziciela oraz będą zdematerializowane, tj. nie będą miały formy dokumentu.

Obligacje w Dniu Emisji zostaną zarejestrowane w Depozycie na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW na podstawie art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 ust. 1 Ustawy o Obrocie z zastrzeżeniem, że w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji, takie Obligacje zostaną uprzednio zarejestrowane w prowadzonej przez Agenta Emisji Ewidencji.

Informacja o trybie rejestracji Obligacji danej serii zostanie każdorazowo wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Podmiotem odpowiedzialnym za prowadzenie depozytu, w którym rejestrowane będą Obligacje, będzie Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa. W przypadku Obligacji emitowanych z udziałem Agenta Emisji, Agent Emisji będzie podmiotem odpowiedzialnym za prowadzenie Ewidencji.

#### **4.4. Całkowita kwota papierów wartościowych w ofercie publicznej**

W ramach Programu Emisji Obligacji zostaną wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 400 000 000 zł (słownie: czterysta milionów złotych) w trybie oferty publicznej.

Ostateczna liczba Obligacji oferowanych w ramach danej serii podana zostanie w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości w sposób, w jaki udostępniony został niniejszy Prospekt, tj. na Stronie Internetowej. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii zostaną udostępnione w terminie umożliwiającym inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później niż przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

W Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji Emitent może zastrzec swoje uprawnienie do zwiększenia wskazanej w tych Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji. W przypadku zastrzeżenia ww. uprawnienia, w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji Emitent wskaże jednocześnie: (i) maksymalną wielkość, do której Emitent jest uprawniony zwiększyć liczbę Obligacji będących przedmiotem danej emisji oraz (ii) maksymalny termin, w którym Emitent może skorzystać z ww. uprawnienia. Realizacja przez Emitenta przedmiotowego uprawnienia następować będzie w drodze udostępnienia informacji o zwiększeniu liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji do publicznej wiadomości w sposób, w jaki udostępniony został Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www.victoriadom.pl](http://www.victoriadom.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl)). Realizacja przez Emitenta przedmiotowego uprawnienia nie wymaga sporządzenia i publikacji przez Emitenta suplementu lub komunikatu aktualizującego do Prospektu, w tym Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii Obligacji.

#### **4.5. Waluta emisji papierów wartościowych**

Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (zł, PLN).

#### **4.6. Informacja o uprzywilejowaniu papierów wartościowych**



Zobowiązania z Obligacji stanowią bezpośrednie, bezwarunkowe, niepodporządkowane zobowiązania Emitenta, które są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz, z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, będą równorzędne (pari-passu) w stosunku do wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych oraz niezabezpieczonych rzeczowo zobowiązań Emitenta.

Obligacje mogą być emitowane jako zabezpieczone jak i niezabezpieczone. Informacja w zakresie zabezpieczenia zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. W przypadku emisji Obligacji zabezpieczonych, Emitent dokona uzupełnienia Prospektu stosownym suplementem, celem przedstawienia danych wymaganych przepisami Rozporządzenia Delegowanego, w tym w szczególności określonych w jego załączniku nr 21.

## **4.7. Opis praw związanych z papierami wartościowymi**

### **4.7.1. Informacje ogólne**

Prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy związane z Obligacjami zostaną określone w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji i Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Obligacje będą uprawniały wyłącznie do świadczeń pieniężnych w postaci zapłaty kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji oraz Odsetek. Świadczenia pieniężne będą wypłacane przez Emitenta w polskich złotych.

Świadczenia pieniężne z tytułu wykupu obligacji oraz odsetek będą realizowane przez Emitenta za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW.

Jeżeli Dzień Płatności danego świadczenia z tytułu Obligacji przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, zapłata tego świadczenia nastąpi w pierwszym przypadającym po nim Dniu Roboczym, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Świadczenia pieniężne z Obligacji będą spełnione na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji.

Za zobowiązania wynikające z Obligacji Emitent odpowiada całym swoim majątkiem.

Termin przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji, w tym z tytułu świadczeń okresowych, wynosi 10 lat.

Z chwilą wykupu Obligacje podlegają umorzeniu.

### **4.7.2. Prawo do Wykupu Obligacji**

#### **4.7.2.1. Dzień Wykupu**

Dzień Wykupu danej serii Obligacji zostanie określony w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii w pkt 3. (INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI).

#### **4.7.2.2. Wcześniejszy wykup**

Podstawowe Warunki Emisji Obligacji przewidują zdarzenia, których wystąpienie skutkować będzie wcześniejszym terminem wymagalności Obligacji niż Dzień Wykupu (Dzień Wcześniejszego Wykupu), w szczególności stanowią, że w razie spełnienia określonych przesłanek Obligacje podlegają wcześniejszemu wykupowi na żądanie Emitenta lub na żądanie Obligatariusza.

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii mogą przewidywać, że w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, Obligatariusz uprawniony będzie do otrzymania dodatkowej premii obok wartości nominalnej Obligacji oraz Odsetek należnych do Dnia Wcześniejszego Wykupu.

Bez względu na powyższe, zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie całości lub części zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje na żądanie Obligatariusza podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne.

Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni, chyba że Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii wskażą krótszy okres.

Zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

Ponadto, zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji Emitenta, chociażby nie nastąpił jeszcze termin ich wykupu.

#### **4.7.2.3. Wartość i sposób wykupu**

Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza aktualnej wartości nominalnej Obligacji (Należności Głównej) za każdą Obligację posiadaną przez Obligatariusza w Dniu Ustalenia Praw do wykupu.

Wykup odbędzie się przez zapłatę świadczenia z tytułu wykupu na rachunek pieniężny Obligatariusza służący do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza. Podstawą określenia wysokości świadczenia z tytułu wykupu będzie ilość Obligacji znajdujących się na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza lub przysługujących Obligatariuszowi Obligacji zapisanych na rachunku zbiorczym na koniec dnia ustalenia prawa do świadczeń z tytułu wykupu. Dniem Ustalenia Prawa do świadczeń z tytułu wykupu będzie 3 (trzeci) Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu lub inny dzień ustalony zgodnie z Regulacjami KDPW, który zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji i przedstawiony w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii w pkt 3. (INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI).

#### **4.7.3. Świadczenia z tytułu odsetek**

Obligatariusz, oprócz świadczenia z tytułu wykupu Obligacji, uprawniony będzie do otrzymania Odsetek.

Odsetki będą płatne z dołu w dniu ich płatności określonym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Dzień Płatności Odsetek będzie zarazem stanowił ostatni dzień okresu odsetkowego, tj. okresu, za który naliczane będą odsetki od wartości nominalnej Obligacji. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii przewidywać będą liczbę okresów odsetkowych oraz ich długość.

Pierwszy okres odsetkowy rozpoczynać się będzie w Dniu Emisji Obligacji (z wyłączeniem tego dnia) i kończyć się będzie ostatniego dnia danego okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny okres odsetkowy rozpoczynać się będzie w dacie ostatniego dnia poprzedniego okresu odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończyć się będzie w ostatnim dniu okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem). Ostatni okres odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu (łącznie z tym dniem).

Po Dniu Wykupu Obligacje nie będą oprocentowane, chyba że Emitent opóźni się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych za okres od dnia wymagalności świadczenia do dnia jego zapłaty.

Obligacje będą oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

Wysokość świadczenia z tytułu Odsetek ustalana będzie w oparciu o ilość Obligacji znajdujących się na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza lub przysługujących Obligatariuszowi Obligacji zapisanych na rachunku zbiorczym na koniec Dnia Ustalenia Prawa do świadczeń z tytułu Odsetek. Dniem Ustalenia Prawa do świadczeń z tytułu Odsetek będzie 3 (trzeci) Dzień Roboczy przed dniem płatności Odsetek lub inny dzień ustalony zgodnie z regulacjami KDPW, który zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji i przedstawiony w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii w pkt 3. (INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI).

Szczegółowy opis świadczeń z tytułu Odsetek przedstawiono w poz. 4.8 niniejszej części Prospektu.

#### **4.7.4. Świadczenia niepieniężne**

Obligacje nie będą uprawniać do żadnych świadczeń niepieniężnych.

### **4.8. Nominalna stopa procentowa**

Obligacje są oprocentowane.

## **Płatność Odsetek**

Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

## **Naliczanie Odsetek**

Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

- 1) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- 2) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.

Informacje o dniu rozpoczęcia wypłaty Odsetek, o wymaganych terminach płatności Odsetek (czyli o Dniach Płatności Odsetek) dla Obligacji danej serii oraz o Stopie Bazowej, stanowią informacje oznaczone jako kategoria C w załączniku nr 14 do Rozporządzenia Prospektowego i nie jest możliwe ich zamieszczenie w niniejszym Prospekcie. Informacje te będą uzupełnione w Warunkach Ostatecznych Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

## **Wysokość Odsetek**

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N * Opr * \frac{LD}{365}$$

gdzie:

O – wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy

Opr – Stopa Procentowa ustalona zgodnie z punktem 15.4. (Ustalenie Stopy Procentowej) Podstawowych Warunków Emisji;

N – wartość nominalna jednej Obligacji

LD – rzeczywista liczba dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu)

Wynik powyższego działania matematycznego ulega zaokrągleniu do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

Kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego. Agent Kalkulacyjny zawiadomi Emitenta o kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Warunki Emisji oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## **Podwyższenie Stopy Procentowej**

Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 0,80, to Stopa Procentowa ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku). Podwyższona Stopa Procentowa będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika

Zadłużenia do Kapitału Własnego na poziomie powyżej 0,80. Obniżenie Stopy Procentowej do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie równy lub niższy niż 0,80. Obniżona Stopa Procentowa, właściwa wg poziomów określonych powyżej będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na poziomie równym lub niższym niż 0,80.

#### **4.9. Termin zapadalności**

Obligacje będą wykupywane w Dniu Wykupu lub w datach wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami Podstawowych Warunków Emisji Obligacji i Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji. Z tytułu wykupu każdej Obligacji w Dniu Wykupu lub odpowiednio w datach wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania płatności Należności Głównej wraz z należnymi i niewypłaconymi Odsetkami na rzecz Obligatariuszy wraz z ewentualną premią w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

Okres zapadalności Obligacji zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

#### **Prawo Emitenta do wykupu Obligacji przed Datą Wykupu**

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Roboczych, począwszy od pierwszego dnia II Okresu Odsetkowego.

W celu dokonania wcześniejszego wykupu Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu.

Wcześniejszy wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

Z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji. Wysokość premii - w przypadku jej zastrzeżenia - zostanie ustalona zgodnie z postanowieniami Podstawowych Warunków Emisji Obligacji i wskazana w Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii Obligacji.

#### **Natychmiastowy Wykup Obligacji**

Niezależnie od postanowień zawartych w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji w przypadku:

- a) niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w wykonaniu w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszego niż 3 dni, na żądanie Obligatariusza posiadane przez niego Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi;
- b) gdy Emitent jest w zwłoce w wykonaniu w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, na żądanie Obligatariusza posiadane przez niego Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi;
- c) likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
- d) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej,

Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

W przypadku wystąpienia zdarzenia określonego w pkt. a lub b powyżej, Obligatariusz może doręczyć Emitentowi – w trakcie utrzymywania się opóźnienia lub zwłoki – Żądanie Wcześniejszego Wykupu, zgodnie z którym należące do niego Obligacje podlegać będą natychmiastowemu wykupowi zgodnie z Ustawą o Obligacjach. Pozostałe przypadki nie wymagają złożenia Żądania Wcześniejszego Wykupu Emitentowi przez Obligatariusza.

W przypadku, gdy wystąpi którykolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Przypadek Naruszenia), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 17.2 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Naruszenia. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniały Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji.

A. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

- i. Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Kapitału Własnego, lub
- ii. Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- iii. Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar, przy czym przez trwałe zaprzestanie wykonywania zobowiązań, rozumie się zaprzestanie wykonywania zobowiązań przez co najmniej 60 dni.

B. Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie podstawowej działalności na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

C. Wyplata dywidendy i inne wypłaty na rzecz akcjonariuszy

- i. podjęcie uchwały walnego zgromadzenia Emitenta w sprawie wypłaty dywidendy lub dokonanie jakiejkolwiek wypłaty po Dniu Emisji, w tym w formie zaliczki, w jakiejkolwiek formie w kwocie wyższej niż 50% zysku netto wykazanego w ostatnim zbadanym Sprawozdaniu Finansowym,
- ii. podjęcie uchwały walnego zgromadzenia Emitenta w sprawie obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji własnych lub dokonanie jakiejkolwiek wypłaty z któregośkolwiek z ww. tytułów,

D. Zaprzestanie prowadzenia działalności

Emitent zmieni rodzaj prowadzonej podstawowej działalności gospodarczej, tj. działalności Emitenta lub spółek Grupy Emitenta polegającej na:

- działalności deweloperskiej,
- prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek,
- wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie,
- działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie,

- działalności w zakresie architektury oraz,
- w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w Podmiotach Zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Za zmianę rodzaju prowadzonej podstawowej działalności gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z podstawowej działalności gospodarczej, wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego Sprawozdania Finansowego.

E. Finansowanie podmiotów spoza Grupy

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta udziela podmiotom spoza Grupy pożyczek, nabędą obligacje, weksle, wierzytelności, w których dłużnikiem będzie podmiot inny niż podmiot z Grupy Emitenta lub udziela jakichkolwiek innych form finansowania podmiotom spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem transakcji w ramach podstawowej działalności Grupy Emitenta w zakresie budownictwa mieszkaniowego realizowanego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

F. Obciążanie majątku

Emitent lub podmiot z Grupy Kapitałowej ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu trzeciego, tj. spoza Grupy Emitenta, w szczególności hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, dokona przewłaszczenia na zabezpieczenie, cesji, udzieli poręczenia lub gwarancji, przejmie zobowiązania, zwolni z długu inny podmiot lub przystąpi do długu, z wyłączeniem transakcji w ramach podstawowej działalności Grupy Emitenta w zakresie budownictwa mieszkaniowego realizowanego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

G. Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 1,00.

H. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego;
- Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

I. Postępowania egzekucyjne

Przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy Kapitałowej Emitenta zostanie wszczęte postępowania egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10% Kapitału Własnego Emitenta (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta i wszystkich innych podmiotów z Grupy Kapitałowej Emitenta).

J. Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy Emitenta, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 5.000.000 złotych na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej.

K. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w K.s.h.

L. Rynek ASO GPW



Po wprowadzeniu do obrotu na ASO GPW, Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

M. Obowiązki informacyjne

Niewywiązywanie się Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom rocznych Sprawozdań Finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta lub półrocznych Sprawozdań Finansowych w terminach wskazanych w pkt. 17.1 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji

N. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- i. w terminie 14 dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- ii. w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

O. Wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii

Wystąpi zdarzenie wskazane jako dodatkowa Podstawa Wcześniejszego Wykupu w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

#### **4.10. Wskazanie poziomu rentowności**

Wśród wskaźników obliczających rentowność obligacji wyróżniamy:

- wskaźnik rentowności nominalnej,
- wskaźnik rentowności bieżącej.

##### **Wskaźnik rentowności nominalnej**

Rentowność nominalną obligacji oblicza się na podstawie następującego wzoru:

$$r_n = \frac{C}{W_n} * 100\%$$

gdzie:

$r_n$  – rentowność nominalna

C – odsetki należne za okres jednego roku

$W_n$  – wartość nominalna obligacji

Wskaźnik rentowności nominalnej pokazuje stosunek wartości rocznego kuponu odsetkowego do wartości nominalnej obligacji. Informuje o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w Obligacje w skali roku w momencie emisji.

##### **Wskaźnik rentowności bieżącej**

Rentowność bieżącą obligacji oblicza się na podstawie następującego wzoru:

$$r_b = \frac{C}{P} * 100\%$$

gdzie:

$r_b$  – rentowność bieżąca

C – odsetki należne za okres jednego roku

P – cena rynkowa obligacji

Wskaźnik rentowności bieżącej pokazuje stosunek wartości rocznego kuponu odsetkowego do obecnej ceny rynkowej obligacji. Informuje o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w Obligacje w skali roku na

ryнку wtórnym. Należy podkreślić, że wraz ze zmianami ceny rynkowej obligacji zmianie ulegał będzie również wskaźnik rentowności bieżącej.

Jeżeli znana jest wartość wypłacanych w przyszłości odsetek wartość obligacji można obliczyć korzystając z następującego wzoru:

$$P = \frac{C_1}{(1 + YTM)^1} + \frac{C_2}{(1 + YTM)^2} + \dots + \frac{C_n + W_w}{(1 + YTM)^n}$$

gdzie:

P – wartość obligacji

C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub>, C<sub>n</sub> – wielkość strumieni odsetkowych

W<sub>w</sub> – wartość wykupu

YTM – stopa zwrotu w terminie do wykupu

n – liczba okresów odsetkowych

#### **4.11. Sposób reprezentacji posiadaczy papierów wartościowych wraz ze wskazaniem organizacji reprezentującej inwestorów oraz przepisów dotyczących reprezentacji**

##### **4.11.1. Bank – Reprezentant**

Emitent nie przewiduje zawarcia umowy o reprezentację z bankiem-reprezentantem w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach.

##### **4.11.2. Zgromadzenie obligatariuszy**

Emitent zdecydował o ustanowieniu Zgromadzenia Obligatariuszy dla Obligacji wszystkich serii emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji.

Obligatariusze będą mogli uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy na warunkach określonych w Ustawie o Obligacjach. Zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zasady podejmowania uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach, chyba że Ostateczne Warunki Emisji poszczególnych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji będą zawierać odmienne postanowienia.

Poniżej przedstawiono kluczowe zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zasady podejmowania uchwał, zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent: (1) w przypadkach określonych w Podstawowych Warunkach Emisji, (2) na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej skorygowanej wartości nominalnej Obligacji, w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach, (3) z własnej inicjatywy.

Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy należy złożyć Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem. Jeżeli w terminie 14 dni od złożenia żądania Emitent nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy, sąd rejestrowy może upoważnić Obligatariuszy, występujących z tym żądaniem, do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.

Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie opublikowane na stronie internetowej Emitenta co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy. Ogłoszenie powinno wskazywać co najmniej datę, godzinę, miejsce i porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy oraz informacje o miejscu złożenia świadectwa depozytowego oraz sposobie uczestniczenia w Zgromadzeniu.

Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w siedzibie Emitenta, w miejscowości będącej siedzibą podmiotu prowadzącego rynek regulowany, jeśli Obligacje zostaną wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, albo w innym miejscu na terenie Rzeczypospolitej Polskiej wskazanym w Podstawowych Warunkach Emisji. Jeśli Ostateczne Warunki Emisji nie będą stanowiły inaczej, udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Uprawnieni do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy są Obligatariusze, pod warunkiem złożenia u Emitenta świadectwa depozytowego na 7 dni przed wyznaczonym terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nieodebrania świadectwa przed jego zakończeniem. Listę uprawnionych Obligatariuszy Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 dni robocze przed rozpoczęciem Zgromadzenia Obligatariuszy. Obligatariusze mogą przeglądać listę oraz żądać przekazania odpisu tej listy, a także dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad.

Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika, z ograniczeniami podmiotowymi wynikającymi z art. 57 Ustawy o Obligacjach. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta, wyznaczony przez niego przedstawiciel, albo Obligatariusz wyznaczony przez sąd rejestrowy. Spośród uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy wybiera się przewodniczącego do prowadzenia obrad. Przewodniczący sporządza i podpisuje listę obecności uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy, która pozostaje do wglądu podczas trwania obrad. Na wniosek Obligatariuszy, lista może zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję.

Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, o ile Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji nie przewidują surowszych warunków. Zgromadzenie Obligatariuszy może również podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli całość skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji jest na nim reprezentowana, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego jego odbycia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. Za zgodą wszystkich obecnych Obligatariuszy, Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami, których łączna długość nie może przekroczyć 30 dni.

Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy mogą dotyczyć w szczególności: (1) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania, (2) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń, (3) zasad przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne, (4) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji, (5) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy („Postanowienia Kwalifikowane”). Uchwały w sprawie zmiany Postanowień Kwalifikowanych zapadają większością 3/4 głosów, a uchwały te po wprowadzeniu Obligacji do obrotu na rynku regulowanym lub do alternatywnego systemu obrotu oraz uchwały w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji – jednogłośnie. Pozostałe uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, o ile Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji nie przewidują surowszych warunków.

Zmiana Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent poprzez publikację oświadczenia na stronie internetowej w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy, przy czym brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządzany jest protokół, który Emitent publikuje na swojej stronie internetowej.

Na warunkach określonych w art. 70 – 71 Ustawy o Obligacjach, Obligatariuszom przysługuje prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy, która rażąco narusza interesy Obligatariuszy lub jest sprzeczna z dobrymi obyczajami oraz powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały sprzecznej z ustawą.

#### **4.12. Uchwały, zezwolenia i zgody, na których podstawie papiery wartościowe zostaną wyemitowane**

Podstawę prawną Programu Emisji Obligacji stanowi Uchwała Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 19 lipca 2024 r. w sprawie ustanowienia III Publicznego Programu Emisji Obligacji, która stanowi załącznik nr 2 do Prospektu.

#### **4.13. Przewidywana data emisji papierów wartościowych**

Dni Emisji Obligacji poszczególnych serii emitowanych w ramach Programu określone zostaną każdorazowo Uchwałą Zarządu w sprawie emisji poszczególnych serii Obligacji i przedstawione w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji w pkt 3. (INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI).

Intencją Emitenta jest, aby emisja pierwszej serii Obligacji w ramach Programu nastąpiła w IV kwartale 2024 r.

#### **4.14. Opis wszystkich ograniczeń dotyczących zbywalności papierów wartościowych**

Zbywalność Obligacji jest nieograniczona z zastrzeżeniem art. 8 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, który stanowi, że po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu obligacji prawa z tych Obligacji nie mogą być przenoszone. Zgodnie jednak z art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent nie spełnił w terminie przewidzianym w Warunkach Ostatecznych Obligacji Danej Emisji świadczeń z tytułu wykupu obligacji albo spełnił je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z obligacji zostaje przywrócona po upływie tego terminu. Prawa z obligacji nie mogą zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.

Ponadto, Emitent może nabywać własne obligacje jedynie w celu ich umorzenia (art. 76 ust. 1 Ustawy o Obligacjach). Emitent nie może również nabywać własnych obligacji po upływie terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z obligacji, określonego w warunkach emisji (art. 76 ust. 2 Ustawy o Obligacjach). Emitent będący w zwłoce z wykonaniem zobowiązań z obligacji nie może nabywać własnych obligacji (art. 76 ust. 3 Ustawy o Obligacjach).

Z uwagi na obowiązek stosowania środków ograniczających wprowadzony w drodze rozporządzenia Rady (UE) 2022/328 z dnia 25 lutego 2022 r. w sprawie zmiany rozporządzenia Rady (UE) nr 833/2014 dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie oraz w drodze rozporządzenia Rady (UE) 2022/398 z dnia 9 marca 2022 r. zmieniającego rozporządzenie (WE) nr 765/2006 dotyczące środków ograniczających w związku z sytuacją na Białorusi i udziałem Białorusi w agresji Rosji wobec Ukrainy, począwszy od dnia 13 kwietnia 2022 r. zakazane jest zbywanie przez Spółkę Obligacji:

- jakimkolwiek obywatelom rosyjskim lub osobom fizycznym zamieszkałym w Rosji, lub jakimkolwiek osobom prawnym, podmiotom lub organom z siedzibą w Rosji, oraz
- jakimkolwiek obywatelom białoruskim lub osobom fizycznym zamieszkałym na Białorusi, lub dowolnym osobom prawnym, podmiotom lub organom z siedzibą na Białorusi.

Ograniczeń tych nie stosuje się do obywateli państwa członkowskiego i osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim.

#### **4.15. Ostrzeżenie dotyczące regulacji prawa podatkowego**

##### **4.15.1. Ostrzeżenie o tym, że przepisy prawa podatkowego państwa członkowskiego Inwestora i państwa członkowskiego kraju założenia Emitenta mogą mieć wpływ na dochody uzyskiwane z tytułu papierów wartościowych**

Przepisy prawa podatkowego państwa członkowskiego Inwestora i państwa członkowskiego kraju założenia Emitenta mogą mieć wpływ na dochody uzyskiwane z tytułu papierów wartościowych.

Zawarte w niniejszym Prospekcie informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, selektywnie przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się Inwestor. Z tego powodu potencjalnym Inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej w czasie przygotowywania Prospektu. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Prospekcie mogą stracić aktualność. Zmiany takie mogą być retroaktywne.

#### **4.15.2. Informacja o opodatkowaniu papierów wartościowych w przypadku, gdy proponowana inwestycja podlega systemowi podatkowemu specyficznemu dla tego rodzaju inwestycji**

##### **4.15.2.1. Podatek dochodowy od osób fizycznych**

Poniższy opis nie obejmuje specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadku podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego od osób fizycznych.

##### **4.15.2.1.1. Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o PIT, osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Zgodnie z art. 3 ust. 1a Ustawy o PIT, za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub (ii) przebywa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczypospolita Polska.

##### **4.15.2.2.1. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z Obligacji**

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o PIT, odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych (w tym od obligacji) uważa się za przychody z kapitałów pieniężnych. Przez dyskonto, zgodnie z art. 5a pkt 12 Ustawy o PIT, rozumieć należy różnicę między kwotą uzyskaną z wykupu papieru wartościowego przez emitenta a wydatkami poniesionymi na nabycie papieru wartościowego na rynku pierwotnym lub wtórnym, a w przypadku nabycia papieru wartościowego w drodze spadku lub darowizny - różnicę między kwotą uzyskaną z wykupu a wydatkami poniesionymi przez spadkodawcę lub darczyńcę na nabycie tego papieru wartościowego.

Zgodnie z art. 30a ust. 7 Ustawy o PIT dochodów (przychodów) z odsetek i dyskonta od papierów wartościowych nie łączy się z przychodami z innych źródeł. Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o PIT przychody te opodatkowane są 19% zryczałtowanym podatkiem dochodowym.

Zryczałtowany podatek, o którym mowa powyżej, zgodnie z art. 30a ust. 6 Ustawy o PIT, pobiera się bez pomniejszania przychodu o koszty jego uzyskania.

Zasadniczo zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o PIT, płatnicy, o których mowa w art. 41 ust. 1 Ustawy o PIT, a zatem osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułu określonego w art. 30a ust. 1 pkt 1-11 oraz 11b-13 tej ustawy, z zastrzeżeniem przypadków opisanych w art. 41 ust. 4d i art. 41 ust. 10 Ustawy o PIT. Co do zasady, zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o PIT zryczałtowany podatek dochodowy od odsetek i dyskonta od papierów wartościowych pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o PIT w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych płatnikami zryczałtowanego podatku dochodowego są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych

tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Tym samym to nie podatnik, a podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych lub rachunek zbiorczy, za pomocą którego odsetki (dyskonto) są wypłacane, jako płatnik, jest odpowiedzialny za rozliczenie 19% zryczałtowanego podatku dochodowego.

Zgodnie z art. 42 ust. 1a Ustawy o PIT w terminie do końca stycznia roku następującego po roku podatkowym płatnicy są obowiązani przesłać do właściwego urzędu skarbowego roczne deklaracje według ustalonego wzoru.

Zgodnie z art. 42 ust. 2 pkt 1 Ustawy o PIT w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym płatnicy są obowiązani przesłać podatnikom podlegającym nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej oraz właściwemu urzędowi skarbowemu imienne informacje sporządzone według ustalonego wzoru.

Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o PIT, jeżeli podatek nie zostanie pobrany przez płatnika, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym składanym do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

Odrębności w stosunku do powyższych zasad rozliczania podatku przez płatnika mają zastosowanie w przypadku, gdy przychody z tytułu odsetek lub dyskonta przekazywane są na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie. Zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o PIT w takiej sytuacji płatnik pobiera podatek według stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Ponadto zgodnie z art. 42 ust. 8 Ustawy o PIT płatnik, który dokonał wypłaty należności z tytułu odsetek (dyskonta) od papierów wartościowych na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie, o którym mowa w Ustawie o Obrocie, nie ma obowiązku przesyłania imiennych informacji, o których mowa w art. 42 ust. 2 pkt 1 Ustawy o PIT. W takiej sytuacji, zgodnie z art. 45 ust. 3c Ustawy o PIT, podatnik jest obowiązany wykazać w zeznaniu rocznym kwoty dochodów (przychodów) z odsetek lub dyskonta papierów wartościowych.

Powyżej opisane zasady opodatkowania mogą nie znaleźć zastosowania, jeżeli osoba fizyczna posiada obligacje i uzyskuje odsetki lub dyskonto z obligacji w wykonywaniu działalności gospodarczej, tj. obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odsetek lub dyskonta powinny być co do zasady traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

Niezależnie od powyższego, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 130c Ustawy o PIT, wolne od podatku są dochody osiągnięte przez podatnika, który nie ma na terytorium Rzeczypospolitej miejsca zamieszkania (art. 3 ust. 2a Ustawy o PIT), z odsetek lub dyskonta od obligacji o terminie wykupu nie krótszym niż rok i jednocześnie dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych, chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązanym w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 4 Ustawy o PIT lub w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 4 Ustawy o CIT z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Zgodnie z art. 41 ust. 24 pkt 2 Ustawy o PIT płatnicy nie są obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta, w tym w przypadku, o którym mowa w art. 41 ust. 12 Ustawy o PIT od obligacji o terminie wykupu nie krótszym niż rok i jednocześnie dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania,



której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych z wyłączeniem płatników, o których mowa w art. 42 ust. 4d i art. 42 ust. 10 Ustawy o PIT dokonujący wypłat na rzecz osób fizycznych mających miejsce zamieszkania na terytorium RP, podlegających obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów), niezależnie od miejsca ich osiągnięcia.

Niepobranie podatku w przypadku, o którym mowa wyżej stosownie do art. 41 ust. 24a Ustawy o PIT następuje pod warunkiem złożenia przez emitenta do właściwego organu podatkowego, oświadczenia, że emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów powiązanych, z wyłączeniem podmiotów, w przypadku których powiązania wynikają wyłącznie z powiązania ze Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego lub ich związkami, o warunkach zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 130c Ustawy o PIT, w stosunku do tych podmiotów powiązanych. Zdania pierwszego nie stosuje się do Skarbu Państwa będącego emitentem obligacji.

#### **4.15.2.2.2. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia Obligacji**

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 6 lit. a) Ustawy o PIT przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) uważa się za przychody z kapitałów pieniężnych.

Zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o PIT, od dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych należy podatek dochodowy wynosi 19%. Dochodów tego rodzaju, zgodnie z art. 30b ust. 5 Ustawy o PIT nie łączy się z dochodami z innych źródeł.

Zgodnie z art. 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o PIT dochód z omawianego źródła jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów obliczonymi na podstawie właściwych przepisów Ustawy o PIT (wydatkami na nabycie papierów wartościowych).

Przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych powstaje w momencie przeniesienia na nabywcę własności papierów wartościowych (art. 17 ust. 1ab pkt 1 Ustawy o PIT). Przychodem z odpłatnego zbycia papierów wartościowych jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych papierów, przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) określa organ podatkowy w wysokości rynkowej (art. 19 ust. 1 w związku z art. 17 ust. 2 Ustawy o PIT).

Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu zbycia papierów wartościowych. Dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych powinny zostać wykazane przez podatnika w odrębnym zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a Ustawy o PIT. Podatnik sporządza zeznanie z uwzględnieniem imiennej informacji o wysokości osiągniętego dochodu przesłanej przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym.

Termin na złożenie zeznania przez podatnika upływa dnia 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym, w którym uzyskano przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych. W tym samym terminie podatnik jest obowiązany zapłacić należyty podatek w kwocie wykazanej w tym zeznaniu (art. 45 ust. 4 pkt 2 Ustawy o PIT).

Powyższe zasady odnoszące się do opodatkowania odpłatnego zbycia obligacji mogą nie mieć zastosowania, jeżeli to odpłatne zbycie następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej i obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odpłatnego zbycia obligacji powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

#### **4.15.2.2.3. Osoby fizyczne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej**

Zgodnie z art. 3 ust. 2a Ustawy o PIT osoby fizyczne, jeśli nie mają miejsca zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiągniętych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy).

Powyższe przepisy stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Umowy te mogą w szczególności inaczej definiować „miejsce zamieszkania” osoby fizycznej oraz precyzować pojęcie „ośrodka interesów życiowych”.

#### **4.15.2.2.4. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z obligacji**

Dochody uzyskane przez nierezydentów z tytułu odsetek oraz dyskonta z tytułu obligacji emitowanych przez podmioty mające siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, traktowane są jako dochody (przychody) osiągnięte ze źródeł przychodów położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Opisane powyżej zasady opodatkowania dochodów (przychodów) z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych (w tym obligacji) dotyczące osób fizycznych będących polskimi rezydentami podatkowymi zasadniczo mają zastosowanie również w przypadku takich samych dochodów uzyskiwanych w Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne podlegające w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu. Dotyczy to w szczególności obowiązków płatnika w zakresie pobrania podatku, odprowadzenia go do właściwego urzędu skarbowego, złożenia rocznej deklaracji właściwemu urzędowi skarbowemu oraz przesłania imiennej informacji według ustalonego wzoru, o której mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 Ustawy o PIT podatnikowi oraz właściwemu urzędowi skarbowemu. Dodatkowo zgodnie z art. 42 ust. 4 Ustawy o PIT na pisemny wniosek podatnika, płatnik, w terminie 14 dni od dnia złożenia tego wniosku, jest obowiązany do sporządzenia i przesłania podatnikowi i właściwemu urzędowi skarbowemu imiennej informacji, o której mowa powyżej. Wyjątek stanowi opisany wyżej art. 41 ust. 24 pkt 2 Ustawy o PIT zgodnie, z którym w przypadku osób fizycznych niemających na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania (ograniczony obowiązek podatkowy), w szczególnych przypadkach opisanych w tym przepisie, na płatniku nie ciąży obowiązek poboru podatku od odsetek lub dyskonta.

Zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy o PIT przepisy art. 30a ust. 1–5 Ustawy o PIT stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania może przewidywać niższą stawkę podatku u źródła lub umożliwiać niepobranie podatku u źródła w ogóle. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie (niezapłacenie) podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji (art. 30a ust. 2 Ustawy o PIT).

#### **4.15.2.2.5. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia obligacji**

Opisane powyżej zasady opodatkowania dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji), dotyczące osób fizycznych będących polskimi rezydentami podatkowymi, zasadniczo mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne podlegające w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu.

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o PIT przepisy art. 30b ust. 1 Ustawy o PIT stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Jednakże zastosowanie umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji (art. 30b ust. 3 Ustawy o PIT).

#### **4.15.2.2. Podatek dochodowy od osób prawnych**

##### **4.15.2.2.1. Podatnicy podlegający nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej**

W świetle art. 1 ust. 1 i 2 Ustawy o CIT, podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych są osoby prawne, spółki kapitałowe w organizacji oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej (z wyjątkiem spółek niemających osobowości prawnej). Przepisy tej ustawy mają również zastosowanie do spółek komandytowo-akcyjnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej

Polskiej, a począwszy od 1 stycznia 2021 r. także spółek komandytowych i spółek jawnych (na zasadach określonych w Ustawie o CIT w brzmieniu nadanym Ustawą z dnia 28 listopada 2020 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. z 2020 r., poz. 2123). Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o CIT, podatnicy posiadający siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania (nieograniczony obowiązek podatkowy).

#### **4.15.2.2.2. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z obligacji**

Przychody z odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych (w tym obligacji) osiągane przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu podlegają opodatkowaniu w ramach źródła przychodów, jakim są zyski kapitałowe (art. 7b ust. 1 pkt 6 lit. b Ustawy o CIT). Przychodów z zysków kapitałowych nie łączy się z przychodami osiąganymi przez podatnika z innych źródeł. Podatnik ma zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej między innymi, gdy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej są prowadzone w sposób zorganizowany i ciągły bieżące sprawy tego podatnika na podstawie w szczególności: (i) umowy, decyzji, orzeczenia sądu lub innego dokumentu regulujących założenie lub funkcjonowanie tego podatnika, lub (ii) udzielonych pełnomocnictw, lub (iii) powiązań w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 5 Ustawy o CIT (art. 3 ust. 1a Ustawy o CIT).

Podatek od dochodów osiągniętych przez podatnika z zysków kapitałowych wynosi 19% podstawy opodatkowania. Podatek z tego tytułu podatnik jest zobowiązany rozliczyć samodzielnie w zeznaniu podatkowym, które powinno zostać złożone do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym osiągnięto przychody z odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych. W tym samym terminie podatnik winien uiścić podatek należny albo różnicę między podatkiem należnym od dochodu wykazanego w zeznaniu a sumą należnych zaliczek za okres od początku roku (art. 27 ust. 1 Ustawy o CIT).

#### **4.15.2.2.3. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia obligacji**

Zgodnie z Ustawą o CIT przychody uzyskiwane z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu podlegają opodatkowaniu w ramach źródła przychodów, jakim są zyski kapitałowe. Dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych nie łączy się z dochodami osiąganymi przez podatnika z innych źródeł przychodów i podlega on opodatkowaniu w ramach źródła przychodów, jakim są zyski kapitałowe.

Podatek od dochodów osiągniętych przez podatnika z zysków kapitałowych wynosi 19% podstawy opodatkowania. Dochodem ze źródła przychodów jest różnica pomiędzy nadwyżką sumy przychodów nad kosztami ich uzyskania, osiągnięta w roku podatkowym (art. 7 ust. 2 Ustawy o CIT). Przychodem z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny ekonomicznej, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych papierów, przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych określa organ podatkowy (art. 14 ust. 1 Ustawy o CIT). Kosztami uzyskania przychodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych są wydatki poniesione na nabycie lub objęcie tych papierów. Koszty te można rozpoznać w momencie osiągnięcia odpowiadających im przychodów z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych (art. 16 ust. 1 pkt 8 Ustawy o CIT).

Podatek od dochodu z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podatnik jest zobowiązany rozliczyć samodzielnie w zeznaniu podatkowym, które powinno zostać złożone do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym osiągnięto przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych. W tym samym terminie podatnik winien uiścić podatek należny albo różnicę między podatkiem należnym od dochodu wykazanego w zeznaniu a sumą należnych zaliczek za okres od początku roku (art. 27 ust. 1 Ustawy o CIT).

#### **4.15.2.2.4. Podatnicy podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej**

Zgodnie z art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT podatnicy, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy). Zgodnie z art. 3 ust. 3 Ustawy o CIT za dochody (przychody) osiągane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników, o których mowa w ust. 2, uważa się m. in. dochody (przychody) z: (i) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających; (ii) tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrącanych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia. W przypadkach, gdy podatnik podatku dochodowego od osób prawnych niebędący polskim rezydentem podatkowym prowadzi działalność gospodarczą w Rzeczypospolitej Polskiej poprzez położony w Rzeczypospolitej Polskiej zakład, jeżeli dochody z odsetek (dyskonta) od papierów wartościowych lub dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) mogą zostać przyporządkowane do tego zakładu, poniżej opisane zasady opodatkowania mogą ulegać modyfikacjom.

#### **4.15.2.2.5. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z obligacji**

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o CIT podatek dochodowy z tytułu przychodów z odsetek z obligacji uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez nierezydentów ustala się w wysokości 20% przychodów. Przy spełnieniu wymogów określonych w art. 21 ust. 3 Ustawy o CIT możliwe jest zwolnienie od podatku dochodowego odsetek wypłacanych przez emitentów obligacji na rzecz spółek powiązanych z emitentem.

Niezależnie od powyższego, zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 50c Ustawy o CIT, wolne od podatku są dochody osiągnięte przez podatnika, który nie ma na terytorium Rzeczypospolitej siedziby lub zarządu (art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT), z odsetek lub dyskonta od obligacji o terminie wykupu nie krótszym niż rok i jednocześnie dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych, chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązanym w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 4 Ustawy o CIT lub w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 4 Ustawy o PIT z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o CIT osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami, które dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 oraz art. 22 ust. 1 są obowiązane jako płatnicy pobierać, z zastrzeżeniem ust. 2, 2b, 2d i 2e, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat, z uwzględnieniem odliczeń przewidzianych w art. 22 ust. 1a-1e. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji. Przy weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż określona w art. 21 ust. 1 lub art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez płatnika oraz powiązania płatnika z podatnikiem.



Jeżeli łączna kwota należności wypłacanych z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz art. 22 ust. 1 na rzecz podmiotu powiązanego, przekroczyła w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwotę 2 000 000 zł na rzecz tego samego podatnika, osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami są obowiązane jako płatnicy pobrać, z zastrzeżeniem ust. 2g, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat według stawki podatku określonej w art. 21 ust. 1 pkt 1 lub art. 22 ust. 1 od nadwyżki ponad kwotę 2 000 000 zł z uwzględnieniem odliczeń przewidzianych w art. 22 ust. 1a-1e oraz bez możliwości niepobrania podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, a także bez uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania (art. 26 ust. 2e Ustawy o CIT).

Przepisu tego nie stosuje się, jeżeli podatnik złoży oświadczenie o treści wskazanej w art. 26 ust. 7a Ustawy o CIT, z którego wynikać będzie między innymi to, że posiada dokumenty wymagane przez przepisy prawa podatkowego dla zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Przy spełnieniu wymagań określonych w art. 26 ust. 2g Ustawy o CIT możliwe jest uzyskanie zwolnienia z tytułu wypłaty odsetek na rzecz podmiotu powiązanego kapitałowo z emitentem, pod warunkiem uzyskania opinii o stosowaniu zwolnienia, o której mowa w art. 26b Ustawy o CIT.

Zgodnie z art. 26 ust. 3 Ustawy o CIT płatnicy przekazują stosowne kwoty podatku na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek. Ponadto, zgodnie z tym przepisem płatnicy są obowiązani przesłać podatnikom oraz urzędowi skarbowemu informację o dokonanych wypłatach i pobranym podatku sporządzoną według ustalonego wzoru. W myśl art. 26 ust. 2c Ustawy o CIT podatek dochodowy od dochodów (przychodów) z odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych pobierają jako płatnicy podmioty prowadzące te rachunki.

Zgodnie jednak z art. 26 ust. 1m Ustawy o CIT, w przypadku gdy płatnicy dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 7b ust. 1 pkt 3-6 (w tym obligacji) na rzecz podmiotu mającego siedzibę lub zarząd na terytorium lub w kraju wymienionym w przepisach wydanych na podstawie art. 11j ust. 2 Ustawy o CIT (państwa, terytoria stosujące szkodliwą konkurencję podatkową), są obowiązane do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego w wysokości 19% kwoty dokonanej wypłaty.

W przypadku, gdy dochody (przychody) z tytułu odsetek (dyskonta) są przekazywane na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w odpowiednim trybie, płatnik pobiera podatek według stawki 20% od łącznej wysokości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego (art. 26 ust. 2a Ustawy o CIT).

#### **4.15.2.2.6. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia obligacji**

Zasadniczo powyżej opisane zasady opodatkowania dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) dotyczące polskich rezydentów podatkowych podlegających podatkowi dochodowemu od osób prawnych mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych w Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, o ile umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, nie stanowią inaczej.

#### **4.15.2.2.7. Podatek od czynności cywilnoprawnych**

Zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a Ustawy o PCC umowa sprzedaży lub praw majątkowych (w tym Obligacji) podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych. Należy jednak podkreślić, że zgodnie z art. 1 ust. 4 Ustawy o PCC umowy tego rodzaju podlegają opodatkowaniu, jeżeli (i) przedmiotem sprzedaży są prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej; (ii) przedmiotem sprzedaży są prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku, gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej

Polskiej i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Ponadto, zgodnie z art. 1 ust. 4a Ustawy o PCC umowa zamiany praw majątkowych podlega również podatkowi, jeżeli co najmniej jedno z praw majątkowych jest wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Co do zasady, w przypadku sprzedaży lub zamiany praw majątkowych stawka podatku od czynności cywilnoprawnych wynosi 1% (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b i pkt 2 lit. b Ustawy o PCC). Podstawę opodatkowania w przypadku umowy sprzedaży stanowi wartość rynkowa prawa majątkowego, a w przypadku umowy zamiany – wartość rynkowa prawa majątkowego, od którego przypada wyższy podatek (art. 6 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. b Ustawy o PCC). Wartość rynkową przedmiotu czynności cywilnoprawnych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia dokonania tej czynności, bez odliczania długów i ciężarów (art. 6 ust. 2 Ustawy o PCC). Obowiązek podatkowy w przypadku umowy sprzedaży ciąży na kupującym, a w przypadku umowy zamiany na stronach czynności (art. 4 pkt 1 i 2 Ustawy o PCC) i powstaje z chwilą dokonania czynności cywilnoprawnej (art. 3 ust. 1 pkt 1 Ustawy o PCC).

Podatnicy są obowiązani, bez wezwania organu podatkowego, złożyć deklarację w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych oraz obliczyć i wpłacić podatek w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego (art. 10 ust. 1 Ustawy o PCC).

Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o PCC zwolniona od podatku od czynności cywilnoprawnych jest sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, (iv) dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie. Dodatkowo zgodnie z art. 9 pkt 7 Ustawy o PCC zwolnieniu od opodatkowania podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlega sprzedaż obligacji skarbowych.

Ponadto w świetle art. 2 pkt 4 Ustawy o PCC sprzedaż lub zamiana praw majątkowych nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w zakresie, w jakim czynności te są opodatkowane podatkiem od towarów i usług albo jeżeli przynajmniej jedna ze stron jest zwolniona z podatku od towarów i usług z tytułu dokonania tej czynności.

#### **4.15.2.2.8. Podatek od spadków i darowizn**

Zgodnie z art. 1 ust. 1 Ustawy o podatku od spadków i darowizn, podatkowi od spadków i darowizn podlega nabycie przez osoby fizyczne własności rzeczy znajdujących się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw majątkowych (w tym Obligacji) wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, tytułem, w szczególności, dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego lub darowizny. Zgodnie z art. 2 Ustawy o podatku od spadków i darowizn, podatkowi podlega także nabycie własności rzeczy znajdujących się za granicą lub praw majątkowych wykonywanych za granicą, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny nabywca był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

W świetle art. 7 ust. 1 Ustawy o podatku od spadków i darowizn podstawą opodatkowania jest co do zasady wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona według stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego. Stawki podatku od spadków i darowizn są zróżnicowane (od 3% do 20%) i zależą od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Ustawa o podatku od spadków i darowizn przewiduje szereg zwolnień z podatku. Obowiązek podatkowy ciąży na nabywcy własności rzeczy lub praw majątkowych (art. 5 Ustawy o podatku od spadków i darowizn). Jeżeli umowa jest zawarta w formie aktu notarialnego, podatek od spadków i darowizn jest pobierany i odprowadzany przez notariusza.

#### **4.15.2.2.9. Odpowiedzialność płatnika**



Zgodnie z art. 30 § 1 w zw. z art. 30 § 3 Ordynacji podatkowa płatnicy, którzy nie wykonali swojego obowiązku obliczenia, pobrania oraz wpłacenia podatku do właściwego organu podatkowego, odpowiadają całym swoim majątkiem za podatek, który nie został pobrany lub za podatek pobrany, lecz niewpłacony. W takim wypadku po przeprowadzeniu postępowania podatkowego właściwy organ podatkowy wydaje decyzję o odpowiedzialności płatnika, w której określa wysokość należności z tytułu niepobranego lub pobranego, a niewpłaconego podatku (art. 30 § 4 Ordynacji podatkowej). Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika; w tych przypadkach organ podatkowy może wydać decyzję o odpowiedzialności podatnika (art. 30 § 5 Ordynacji podatkowej).

#### **4.16. Tożsamość i dane kontaktowe Oferującego**

Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. I) Rozporządzenia 2017/1129.

Emitent jest podmiotem, który oferuje Obligacje i wnosi o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez GPW w ramach rynku Catalist.

## **5. WARUNKI OFERTY PUBLICZNEJ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

### **5.1. Warunki, parametry i przewidywany harmonogram oferty oraz działania wymagane przy składaniu zapisów**

#### **5.1.1. Warunki oferty**

Na podstawie Prospektu Emitent oferuje do 400 000 sztuk Obligacji o wartości nominalnej 1 000 złotych każda, emitowanych w seriach, na warunkach określonych w niniejszym Prospekcie oraz Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Emitent przekaże w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, m.in. następujące parametry danej serii Obligacji:

- oznaczenie serii,
- liczba oferowanych Obligacji, przy czym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji Emitent może zastrzec swoje uprawnienie do zwiększenia wskazanej w tych Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji. W przypadku zastrzeżenia ww. uprawnienia, w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji Emitent wskaże jednocześnie: (i) maksymalną wielkość, do której Emitent jest uprawniony zwiększyć liczbę Obligacji będących przedmiotem danej emisji oraz (ii) maksymalny termin, w którym Emitent może skorzystać z ww. uprawnienia,
- łączna wartość nominalna Obligacji, z zastrzeżeniem opisanego powyżej uprawnienia Emitenta do zwiększenia wskazanej w tych Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji liczby Obligacji (a tym samym ich łącznej wartości nominalnej) będących przedmiotem danej emisji,
- Cena Emisyjna;
- minimalna wielkość zapisu,
- miejsca przyjmowania zapisów,
- tryb powstania praw z Obligacji danej serii i rejestracji Obligacji danej serii w KDPW wraz ze wskazaniem podmiotu dokonującego technicznego przydziału Obligacji lub pełniącego funkcję Agenta Emisji (w zależności od trybu rejestracji Obligacji),
- podmiot dokonujący technicznego przydziału Obligacji,
- termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów,
- termin zakończenia przyjmowania zapisów,
- przewidywany termin przydziału,

- przewidywany Dzień Emisji,
- przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości,
- przewidywany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez GPW w ramach rynku Catalist.

Poszczególne serie Obligacji są oferowane w drodze oferty publicznej przeprowadzanej wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, na podstawie Prospektu zatwierdzonego przez KNF. Prospekt jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem (w rozumieniu Ustawy o Ofercie) sporządzonym na potrzeby Oferty, zawierającym informacje na temat Emitenta, Obligacji i Oferty. Niektóre informacje o warunkach oferty objęte niniejszym rozdziałem stanowią informacje oznaczone jako kategoria C w załączniku nr 14 do Rozporządzenia Delegowanego i nie są możliwe do uwzględnienia w Prospekcie. Informacje te będą uzupełnione w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji. Dodatkowo Emitent w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji prześle również powód zorganizowania oferty danej serii Obligacji.

Poszczególne serie Obligacji w ramach Programu emitowane będą na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 19 lipca 2024 r. w sprawie ustanowienia III Publicznego Programu Emisji Obligacji.

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji będą każdorazowo dla Obligacji danej serii podawane przez Emitenta do publicznej wiadomości Raportem Bieżącym, jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa, oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]victoriadom\[.\]pl](http://www.victoriadom.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)), w terminie umożliwiającym inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później jednak niż przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii.

Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oferując Obligacje będzie przestrzegać i stosować się do postanowień przepisów prawa dotyczących oferowania instrumentów finansowych, w tym w szczególności właściwych przepisów wynikających z implementacji do polskiego porządku prawnego postanowień Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie rynków instrumentów finansowych oraz zmieniającej dyrektywę 2002/92/WE i dyrektywę 2011/61/UE, w szczególności Ustawy o Obrocie oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie trybu i warunków postępowania firm inwestycyjnych, banków o których mowa w art. 70 ust. 2 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, oraz banków powierniczych a także do zaleceń KNF zamieszczonych w „Komunikacie KNF w sprawie oferowania obligacji” z dnia 29 maja 2018 r. Zgodnie z wymogami przepisów prawa, o których mowa powyżej:

- Michael / Ström Dom Maklerski S.A. dokonuje oceny odpowiedniości i adekwatności instrumentów oferowanych swoim klientom oraz, że dokonując takiej oceny, Michael / Ström Dom Maklerski S.A. bierze pod uwagę indywidualną sytuację klientów, ich wiedzę i doświadczenie na rynku finansowym;
- na podstawie informacji o kliencie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. dokonuje przypisania klientowi właściwej dla niego grupy docelowej;
- jeśli w stosunku do danego klienta Obligacje znajdują się poza grupą docelową, do której został przypisany, pracownicy Michael / Ström Dom Maklerski S.A. nie będą oferować mu nabycia obligacji z wyjątkiem sytuacji w której nabycie lub objęcie nastąpi wyłącznie z inicjatywy klienta;
- w przypadku, gdy Obligacje znajdują się w negatywnej grupie docelowej konkretnego klienta, oferowanie Obligacji temu klientowi będzie niedozwolone.

Firma Inwestycyjna może utworzyć konsorcjum dystrybucyjne.

#### **5.1.2. Okres, wraz z ewentualnymi zmianami, w trakcie którego oferta będzie dostępna oraz opis procedury składania zapisów**

#### **Terminy obowiązywania oferty**

Emitent może oferować Obligacje w okresie ważności Prospektu. Termin ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od daty jego zatwierdzenia, pod warunkiem że został uzupełniony stosownymi suplementami wymaganymi art. 23 Rozporządzenia Prospektowego.

Oferta publiczna Obligacji w ramach Prospektu może trwać po upływie okresu ważności Prospektu wyłącznie wtedy, gdy przed upływem takiego okresu ważności zostanie zatwierdzony i opublikowany kolejny prospekt podstawowy obejmujący trwającą ofertę.

Termin przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii emitowanych w ramach Programu, będzie ustalany odrębnie dla każdej serii i podawany do publicznej wiadomości w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji dotyczących tej serii Obligacji.

Zgodnie z art. 43 ust. 1 Ustawy o Obligacjach termin do zapisywania się na Obligacje nie może być dłuższy niż 3 miesiące od dnia rozpoczęcia danej emisji.

Okres przyjmowania zapisów dla Obligacji danej serii może zostać skrócony w przypadku, gdy inwestorzy złożą zapisy na liczbę Obligacji większą od łącznej liczby Obligacji oferowanych w danej serii. Informacja o skróceniu okresu przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www.victoriadom.pl](http://www.victoriadom.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Emitent może również przedłużyć okres przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii z zastrzeżeniem, że okres ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące. Informacja o przedłużeniu terminu składania zapisów na daną serię zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www.victoriadom.pl](http://www.victoriadom.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Zgodnie z art. 43 ust. 2 Ustawy o Obligacjach przydział Obligacji danej serii dokonywany będzie nie później niż w terminie 2 tygodni od dnia zakończenia zapisów.

### **Odstąpienie od Oferty danej serii Obligacji**

Emitent może podjąć w każdym czasie decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji po konsultacji z Firmą Inwestycyjną. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii od inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od inwestorów do dnia przydziału Obligacji, Emitent, po konsultacji z Firmą Inwestycyjną, może odstąpić od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są powodami ważnymi, przy czym do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

- 1) nagłe lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji ekonomiczno-politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę danej serii Obligacji (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy ekologiczne, powodzie);
- 2) nagłe i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie powyżej mogące mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta lub mogące skutkować poniesieniem przez Emitenta istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności;
- 3) istotna negatywna zmiana dotycząca działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Emitenta;
- 4) zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na Ofertę danej serii Obligacji, lub
- 5) nagłe i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni, istotny i negatywny wpływ na funkcjonowanie Emitenta.

Informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www.victoriadom.pl](http://www.victoriadom.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie. W sytuacji, gdy zdaniem Emitenta odstąpienie od Oferty danej serii Obligacji mogłoby stanowić istotny czynnik wpływający na ocenę Obligacji, w szczególności gdy na skutek odstąpienia od Oferty Emitent będzie pozbawiony możliwości zapewnienia finansowania swojej działalności, informacja o takim odstąpieniu zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie suplementu do Prospektu oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www.victoriadom.pl](http://www.victoriadom.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji złożone zapisy na Obligacje danej serii zostaną uznane za nieważne, a postawione do dyspozycji środki zostaną zwrócone w sposób określony w formularzu zapisu, bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań nie później niż 10 dni po dacie ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji.

### **Zawieszenie Oferty**

Emitent w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną może w każdym czasie postanowić o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów od inwestorów. Warunkiem podjęcia decyzji o zawieszeniu jest uznanie takiego działania za uzasadnione i zgodne z interesem Emitenta. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od inwestorów do dnia przydziału Obligacji Emitent, w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną, może podjąć decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia Oferty Obligacji tylko z powodów, które (w ocenie Spółki) są powodami ważnymi. Do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

1. nagłe lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji ekonomiczno-politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę danej serii Obligacji (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy ekologiczne, powodzie);
2. nagłe i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie powyżej mogące mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta lub mogące skutkować poniesieniem przez Emitenta istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności;
3. istotną negatywną zmianę dotyczącą działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Emitenta;
4. zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na Ofertę danej serii Obligacji, lub
5. nagłe i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni, istotny i negatywny wpływ na funkcjonowanie Emitenta.

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii zostanie podjęta przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, informacja w tym zakresie zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www.victoriadom.pl](http://www.victoriadom.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

W przypadku podjęcia decyzji o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, informacja w tym zakresie zostanie udostępniona do publicznej wiadomości Raportem Bieżącym Emitenta oraz w formie suplementu do Prospektu.

### **Opis procedury składania zapisów**

Oferta kierowana jest do osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, będących zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów

Prawa Dewizowego.

Oferta obowiązuje jedynie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Dopuszcza się złożenie zapisu na Obligacje za pośrednictwem pełnomocnika na zasadach ustalonych z Firmą Inwestycyjną.

Zapisy na Obligacje składane za pośrednictwem podmiotów biorących udział w Ofercie będą przyjmowane w formie i zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu biorącego udział w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest Zapis. Dopuszcza się składanie zapisów na Obligacje osobiście, korespondencyjnie, za pośrednictwem faksu oraz za pomocą elektronicznych nośników informacji, w tym sieci Internet, o ile jest to zgodne z zasadami stosowanymi przez podmiot biorący udział w ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis.

W sytuacji, gdy inwestor nie wskaże w formularzu zapisu na Obligacje danej serii pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten Rachunek na potrzeby rozliczenia płatności, Obligacje nie zostaną przydzielone inwestorowi, chyba że dla danej emisji Obligacji przewidziany będzie Rejestr Sponsora Emisji.

Zapisy od Inwestorów Indywidualnych przyjmowane będą wyłącznie od tych Inwestorów, którzy w chwili składania zapisów posiadają otwarte Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiorcze w firmie inwestycyjnej przyjmującej zapis na Obligacje.

Zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych przyjmowane będą przez Firmę Inwestycyjną. Jeżeli umowy z poszczególnymi członkami konsorcjum dystrybucyjnego nie zawierają odmiennych postanowień, zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych będących członkami konsorcjum dystrybucyjnego lub podmiotami z grupy kapitałowej, do której należy dany członek konsorcjum dystrybucyjnego, mogą być przyjmowane także przez danego członka konsorcjum dystrybucyjnego.

Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligacje, winni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji.

Zapisy na Obligacje składane przez towarzystwa funduszy inwestycyjnych w imieniu własnym, odrębnie na rzecz poszczególnych zarządzanych przez to towarzystwo funduszy inwestycyjnych, stanowią w rozumieniu Prospektu zapisy odrębnych inwestorów.

Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje, składają odrębne zapisy na rzecz każdej z osób, dla których zamierzają nabyć Obligacje.

Zapis może zostać złożony przez Inwestora, działającego osobiście (w przypadku inwestorów nie będących osobami fizycznymi – działających przez osoby uprawnione do ich reprezentacji) lub przez pełnomocnika. W przypadku składania zapisu przez pełnomocnika z treści pełnomocnictwa winno wynikać wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.

W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, w szczególności na temat: (i) warunków wymaganych przy składaniu zapisów przez przedstawicieli ustawowych, pełnomocników lub inne osoby działające w imieniu Inwestorów oraz (ii) możliwości składania zapisów w innej formie niż pisemna, potencjalni Inwestorzy powinni skontaktować się z Firmą Inwestycyjną lub innym podmiotem biorącym udział w Ofercie, w którym zamierzają złożyć zapis.

Zapisy składane przez Inwestorów Indywidualnych przyjmowane będą w punktach obsługi klienta („POK”) Firmy Inwestycyjnej lub innych niż Firma Inwestycyjna podmiotów biorących udział w Ofercie wchodzących w skład konsorcjum dystrybucyjnego. Szczegółowa lista firm inwestycyjnych oraz POK-ów, w których przyjmowane będą zapisy, zostanie podana do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii na stronie internetowej Emitenta ([www.victoriadom.pl](http://www.victoriadom.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

### **Uchylenie się od skutków złożonego zapisu**



W sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, w przypadku gdy suplement, o którym mowa w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnosząca się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem oferty Obligacji danej serii. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez złożone oświadczenia w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje w terminie dwóch dni roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. Szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu będą każdorazowo przedstawiane w suplemencie. W związku z powyższym Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

#### **5.1.3. Opis możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu kwot nadpłaconych przez składających zapisy**

Ewentualna redukcja zapisów na Obligacje będzie dokonywana zgodnie z zasadami przedstawionymi poniżej.

W Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji Emitent może zastrzec swoje uprawnienie do zwiększenia wskazanej w tych Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji.

W przypadku zastrzeżenia w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji powyższego uprawnienia, jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą zapisy w ramach danej serii Obligacji, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji, Emitent będzie miał prawo do zwiększenia liczby oferowanych Obligacji w liczbie nie większej niż wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. W dalszej kolejności zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

W przypadku niezastrzeżenia w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji powyższego uprawnienia lub nieskorzystania przez Emitenta z tego uprawnienia pomimo jego zastrzeżenia w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, jeżeli łączna liczba Obligacji danej serii, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji, zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Zasadniczo, Obligacje przydzielone zostaną przez Emitenta w liczbie zgodnej ze złożonymi zapisami. W przypadku, gdy liczba Obligacji, na które zostaną złożone zapisy, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych Inwestorom w ramach danej serii, z zastrzeżeniem uprawnienia Emitenta do zwiększenia liczby oferowanych Obligacji, Emitent przydzieli Obligacje zgodnie z jedną z poniższych zasad:

- zasadą proporcjonalnej redukcji zapisów, albo
- zasadą kolejności zapisów.

Zasada redukcji zapisów na Obligacje oferowane Inwestorom zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Inwestorzy Instytucjonalni mogą wskazać w formularzach zapisu jaką maksymalną część całościowej kwoty przydziału Obligacji danej serii stanowić może ich zapis (obligacje przydzielane na ich rzecz). Zapis opiewający na liczbę Obligacji danej serii większą niż maksymalna wielkość zapisu jest ważny w liczbie równej maksymalnej wielkości zapisu.

Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji danej serii będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje danej serii zostaną przydzielone kolejno tym inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji danej serii.

Zwraca się uwagę, iż w szczególnych okolicznościach jak, przykładowo, duża redukcja zapisów



i niewielki zapis na Obligacje danej serii, złożony przez inwestora, powodujący, iż liczba Obligacji wynikająca z alokacji będzie mniejsza niż jedna Obligacja danej serii, będzie to oznaczać nieprzydzielenie ani jednej Obligacji danej serii takiemu inwestorowi.

W przypadku, gdy liczba Obligacji, na które zostaną złożone zapisy, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych Inwestorom Instytucjonalnym, w ramach danej serii, Emitent dokonana uznaniowego przydziału, w oparciu o rekomendację Firmy Inwestycyjnej. Przydzielenie inwestorowi Obligacji danej serii w mniejszej liczbie niż liczba Obligacji danej serii, na którą złożył zapis, nie daje podstaw do odstąpienia od zapisu.

Przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie niż deklarowana w zapisie nie daje podstaw do odstąpienia od zapisu.

W przypadku nieprzydzielenia inwestorowi całości lub części Obligacji danej serii, na które złożył zapis na skutek redukcji zapisów, złożenia przez Inwestora nieważnego zapisu lub niedościa emisji danej serii Obligacji do skutku, wpłacona przez inwestora kwota zostanie mu zwrócona w sposób określony w formularzu zapisu w terminie do 14 dni bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

#### **5.1.4. Szczegółowe informacje na temat minimalnej lub maksymalnej wielkości zapisu (wyrażonej jako liczba papierów wartościowych lub łączna kwota przeznaczona na inwestycję)**

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji będą wskazywać szczegółowe informacje na temat minimalnej i maksymalnej wielkości pojedynczego zapisu. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji w punkcie „Informacje dotyczące oferty publicznej Obligacji” będą wskazywać szczegółowe informacje na temat minimalnej wielkości zapisów na Obligacje, przy czym w każdym przypadku pojedynczy zapis złożony przez inwestora nie może opiewać na mniej niż 1 Obligacja i nie więcej niż liczba Obligacji oferowanych do nabycia w danej serii. W przypadku braku określenia maksymalnych wielkości zapisu, zapis na większą liczbę Obligacji niż liczba Obligacji emitowanych w ramach danej serii zostanie uznany za zapis na maksymalną liczbę Obligacji emitowanych w ramach danej serii.

#### **5.1.5. Sposób i terminy opłacenie papierów wartościowych oraz ich dostawy**

Zapis składany przez Inwestora Indywidualnego powinien być opłacony w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętej zapisem i Ceny Emisyjnej powiększonej o ewentualną prowizję maklerską Firmy Inwestycyjnej lub innego podmiotu pośredniczącego w Ofercie, poprzez:

- (i) w przypadku złożenia zapisu za pośrednictwem podmiotu uczestniczącego w Ofercie, prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych na rzecz Inwestora - w chwili złożenia zapisu, środki na opłacenie zapisu, są blokowane na rachunku pieniężnym przypisanym do Rachunku Papierów Wartościowych należącego do Inwestora, prowadzonym na rzecz Inwestora przez podmiot uczestniczący w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis. Podmiot przyjmujący zapis od Inwestora jest odpowiedzialny za zablokowanie środków pieniężnych na dokonanie wpłaty na Obligacje objęte zapisem, na rachunku pieniężnym Inwestora, o którym mowa w zdaniu poprzednim;
- (ii) w przypadku złożenia zapisu za pośrednictwem podmiotu uczestniczącego w Ofercie, który nie prowadzi Rachunku Papierów Wartościowych na rzecz Inwestora, o ile taką możliwość przewiduje w danej Ofercie Firma Inwestycyjna - wymagana wpłata na Obligacje objęta zapisem musi zostać dokonana przed złożeniem zapisu i wyłącznie w formie przelewów w złotych na wydzielony rachunek bankowy prowadzony przez podmiot uczestniczący w Ofercie za pośrednictwem którego zapis jest składany. Wpłat można dokonywać przelewem, który powinien zawierać adnotację: "Imię i nazwisko (Nazwa), PESEL (REGON albo nr KRS), adnotacja „wpłata na obligacje serii..... Victoria Dom S.A.". Informacja o numerze rachunku bankowego, na jaki powinna zostać dokonana wpłata, będzie dostępna w miejscach przyjmowania zapisów, a także zostanie wskazana w formularzu zapisu na Obligacje.

Emitent może przewidzieć w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji możliwość opłacenia ceny emisyjnej takich Obligacji danej serii w drodze zaliczenia na jej poczet wierzytelności Inwestora

z tytułu wykupu lub odkupu przez Emitenta posiadanych przez Inwestora obligacji Emitenta.

Zapis składany przez Inwestora Instytucjonalnego oraz przez zarządzającego pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje powinien być opłacony albo w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji, określonej w informacji o wstępnej alokacji przekazanej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną i Ceny Emisyjnej, poprzez (i) złożenie prawidłowych zleceń rozrachunku przez będącego uczestnikiem bezpośrednim KDPW Inwestora Instytucjonalnego lub podmiot prowadzący jego Rachunek, oraz (ii) udostępnienie środków niezbędnych do rozliczenia i rozrachunku przez KDPW (na zasadzie *delivery versus payment*) nabycia przez Inwestora Instytucjonalnego Obligacji w liczbie określonej w informacji o przydziale doręczonej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną w imieniu Emitenta albo najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii, w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji danej serii objętych zapisem i Ceny Emisyjnej, powiększonej o ewentualną prowizję maklerską podmiotu, za pośrednictwem którego składany jest zapis.

Wpłata Inwestora Indywidualnego w niepełnej wysokości oznacza, iż zapis jest ważny, z zastrzeżeniem, że w trakcie dokonywania przydziału Obligacji danej serii, podstawą do przydziału będzie liczba Obligacji, za które została dokonana pełna wpłata. Brak wpłat na Obligacje danej serii w wyżej określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu.

Za okres pomiędzy wpłatą na Obligacje a Datą Emisji (także w przypadku decyzji Emitenta o przesunięciu Daty Emisji) inwestorom nie będą przysługiwać żadne pożytki z tytułu wpłaconych środków tytułem opłacenia zapisu na Obligacje. Pożytki te pobierane będą przez Firmę Inwestycyjną lub podmioty biorące udział w Ofercie wchodzących w skład konsorcjum dystrybucyjnego, którzy przeznaczają je na poprawienie jakości świadczonych usług maklerskich.

Nabycie Obligacji od Emitenta nastąpi w wyniku:

- rejestracji Obligacji dokonanej zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku. Rejestracja Obligacji zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW będzie mogła zostać zastosowana pod warunkiem uprzedniego podjęcia przez GPW stosownej uchwały w sprawie wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu na ASO GPW, albo
- zapisania w Ewidencji, w wyniku czego Agent Emisji będzie zobowiązany w terminie 2 Dni Roboczych od dnia utworzenia Ewidencji do dokonania rejestracji Obligacji w Depozycie.

Emitent w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji określi tryb w jakim będą rejestrowane Obligacje.

#### **5.1.6. Pełny opis sposobu oraz daty podania wyników oferty do publicznej wiadomości**

W przypadku rejestracji Obligacji za pośrednictwem Agenta Emisji, Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji mogą zawierać określenie progu dojścia emisji do skutku, wówczas emisja może nie dojść do skutku w przypadku, gdy do dnia zakończenia terminów przyjmowania zapisów nie zostanie poprawnie złożony i prawidłowo opłacony co najmniej jeden zapis na liczbę Obligacji odpowiadającą co najmniej progowi dojścia emisji do skutku.

Prawa z Obligacji powstaną z chwilą rejestracji Obligacji w KDPW i ich zapisania na rachunkach prowadzonych przez uczestników KDPW, a jeżeli w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, Emitent powoła Agenta Emisji – z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji.

W przypadku rejestracji Obligacji w depozycie prowadzonym przez KDPW w oparciu o art. 5 ust. 1 Ustawy o Obrocie, rejestracja Obligacji nastąpi pod warunkiem wprowadzenia Obligacji do ASO GPW. W przypadku odmowy wprowadzenia Obligacji do ASO GPW, Obligacje nie zostaną zarejestrowane w KDPW i emisja Obligacji nie dojdzie do skutku.

Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii, w terminie do dwóch tygodni od dnia zakończenia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii informacja o wyniku Oferty danej serii Obligacji oraz stopie redukcji zostanie opublikowana przez Emitenta Raportem Bieżącym oraz w sposób, w jaki został

opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]victoriadom\[.\]pl](http://www.victoriadom.pl)) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie. Informacja o niedojściu emisji danej serii Obligacji do skutku zostanie podana do publicznej wiadomości przez Emitenta Raportem Bieżącym oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]victoriadom\[.\]pl](http://www.victoriadom.pl)) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

W przypadku niedojścia Oferty do skutku, zwrot wpłaconych przez inwestorów kwot dokonany zostanie w terminie do 14 dni roboczych od dnia ogłoszenia przez Spółkę o niedojściu Oferty do skutku. Zwraca się uwagę inwestorom, że wpłaty zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań.

#### **5.1.7. Procedura wykonania praw pierwokupu, zbywalność praw poboru oraz sposób postępowania z prawami poboru, których nie wykonano**

Z emisją Obligacji nie jest związane jakiekolwiek prawo pierwokupu.

### **5.2. Plan dystrybucji i przydziału**

#### **5.2.1. Kategorie potencjalnych inwestorów, którym oferowane są papiery wartościowe**

Oferata Obligacji emitowanych w ramach Programu będzie prowadzona jedynie na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Osobami będącymi zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są:

- a) osoby fizyczne,
- b) osoby prawne, oraz
- c) jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.

Emitent zamierza oferować swoje Obligacje zarówno Inwestorom Indywidualnym, jak i Inwestorom Instytucjonalnym.

Nierezydenci zamierzający złożyć zapis na Obligacje winni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju pochodzenia oraz Prawa Dewizowego.

#### **5.2.2. Procedura zawiadamiania składających zapisy o ilości przydzielonych papierów wartościowych wraz ze wskazaniem, czy dopuszczalne jest rozpoczęcie obrotu, zanim dokonano wspomnianego zawiadomienia**

Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii, informacje o wyniku Oferty danej serii Obligacji oraz stopie redukcji zostanie opublikowana przez Emitenta Raportem Bieżącym oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]victoriadom\[.\]pl](http://www.victoriadom.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Inwestorzy będą zawiadamiani o liczbie przydzielonych Obligacji danej serii zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu przyjmującego zapis, z tym że Inwestorzy Instytucjonalni zostaną zawiadomieni o liczbie Obligacji wstępnie im przydzielonych, w celu umożliwienia opłacenia zapisu, jeżeli rozliczenie i rozrachunek dokonywany jest przez KDPW (na zasadzie *delivery versus payment/ free of payment*).

Rozpoczęcie obrotu Obligacjami danej serii na ASO GPW nie jest uzależnione od poinformowania Inwestorów o liczbie przydzielonych Obligacji

### **5.3. Cena**

Cena Emisyjna jednej Obligacji danej serii zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji i podana do publicznej wiadomości wraz z Ostatecznymi Warunkami Oferty danej Serii. Emitent może określić w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji Cenę Emisyjną równą wartości nominalnej albo Cenę Emisyjną różną w ramach danej serii, w zależności od dnia, w jakim

Inwestor złoży zapis na Obligacje, jednak nie wyższą niż wartość nominalna (w takim przypadku Cena Emisyjna będzie rosła w kolejnych dniach przyjmowania zapisów zgodnie z tabelą wskazaną w Ostatecznych Warunkach Oferty).

Ostateczna cena emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% wartości nominalnej jednej Obligacji.

Emitent może postanowić, iż opłacenie Obligacji w części lub w całości przez Inwestorów uprawnionych z innych obligacji wyemitowanych przez Emitenta może, po uprzedniej akceptacji Emitenta i Firmy Inwestycyjnej, nastąpić w drodze umownego potrącenia dwóch wymagalnych wierzytelności pieniężnych - wierzytelności Inwestora wobec Emitenta z tytułu ceny sprzedaży innych obligacji w celu umorzenia z wierzytelnością Emitenta wobec Inwestora z tytułu opłacenia Obligacji. Inwestor zamierzający opłacić zapis na obligacje z potrąceniem, o którym mowa powyżej musi: (i) posiadać inne obligacje Emitenta na swoim Rachunku Papierów Wartościowych, (ii) zawrzeć z Podmiotem Prowadzącym Rachunek Papierów Wartościowych stosowne umowy na podstawie, których te obligacje zostaną zbyte na rzecz Emitenta. Informacje o możliwości opłacenia Obligacji z wykorzystaniem potrącenia, o ile taka możliwość zostanie przewidziana zostaną podane przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Niniejszy zapis nie stanowi zobowiązania Emitenta do zawarcia umowy nabycia obligacji z danym Inwestorem ani umowy potrącenia.

#### **5.4. Plasowanie i gwarantowanie**

##### **Nazwa i adres koordynatora(-ów) całości i poszczególnych części oferty oraz, w zakresie znanym emitentowi lub oferentowi, podmiotów zajmujących się plasowaniem w różnych krajach, w których ma miejsce oferta**

Podmiotem świadczącym na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie jest Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie. Dla poszczególnych serii Obligacji wyemitowanych w ramach Programu może zostać utworzone konsorcjum dystrybucyjne.

Emitent nie przewiduje koordynowania części Oferty przez inne podmioty ani plasowania Oferty w innych krajach niż Rzeczpospolita Polska.

Informacja o miejscach przyjmowania zapisów zostanie udostępniona w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]victoriadom\[.\]pl](http://www.victoriadom.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

##### **Nazwa i adres agentów ds. płatności i podmiotów świadczących usługi depozytowe w każdym kraju**

Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, a także za pośrednictwem Depozytariuszy. Jedynym podmiotem świadczącym usługi depozytowe będzie KDPW.

##### **Nazwa i adres podmiotów, które podjęły się gwarantowania emisji oraz podmiotów, które podjęły się plasowania oferty**

Przed rozpoczęciem Oferty Emitent zawarł umowę o organizowanie programu emisji Obligacji z Firmą Inwestycyjną. Umowa przewiduje podjęcie przez Firmę Inwestycyjną działań, na zasadzie należytej staranności, zmierzających do pozyskania inwestorów, którzy obejmą Obligacje.

Na Datę Prospektu nie jest znana liczba przydzielonych Obligacji oferowanych w ramach Programu z uwzględnieniem podziału na Inwestorów Indywidualnych i Inwestorów Instytucjonalnych, w związku z tym nie jest możliwe wskazanie ostatecznej kwoty prowizji z tytułu plasowania emisji.

Przy założeniu, iż łączna wartość Obligacji oferowanych w ramach Programu Emisji Obligacji wyniesie 400 mln złotych, całkowity koszt prowizji za plasowanie maksymalnie może wynieść około 15 mln zł.

Ostateczne koszty oferty obciążające Emitenta oraz w szczególności wpływy pieniężne netto z oferty możliwe będą do obliczenia po zakończeniu emisji każdej kolejnej serii Obligacji i zostaną podane przez

Emitenta do publicznej wiadomości po zakończeniu każdej kolejnej serii Obligacji.

#### **Data sfinalizowania umowy o gwarantowanie emisji**

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Emitent nie zawarł umowy o gwarancję emisji i nie planuje zawierania umowy o gwarancję emisji. W przypadku zawarcia takich umów Emitent poinformuje o tym fakcie w formie suplementu do Prospektu. Suplement będzie zawierał informacje o warunkach umowy o gwarantowanie emisji oraz zasadach, terminie i sposobie płatności przez gwaranta.

## **6. DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU**

### **6.1. Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu w celu ich dystrybucji na rynku regulowanym lub rynkach państw trzecich, na rynku rozwoju MŚP lub na wielostronnej platformie obrotu, wraz z określeniem tych rynków**

W przypadku emisji Obligacji danej serii z udziałem Agenta Emisji i rejestracji Obligacji za pośrednictwem Agenta Emisji, niezwłocznie po dojściu emisji Obligacji danej serii oferowanych w ramach Programu do skutku i zarejestrowania tych Obligacji w KDPW, Emitent dołoży wszelkich starań by niezwłocznie wystąpić do GPW z wnioskiem o wprowadzenie tych Obligacji danej serii do obrotu w ASO GPW. Odmowa wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu w ASO GPW nie wpływa na rejestrację tych Obligacji w KDPW, jednakże Inwestorzy nie będą mieli wówczas możliwości swobodnego obrotu tymi Obligacjami.

W przypadku emisji Obligacji z udziałem Agenta Technicznego, rejestracja w KDPW Obligacji danej serii oferowanych w ramach Programu nastąpi pod warunkiem wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu w ASO GPW. Odmowa wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu uniemożliwi rejestrację tych Obligacji w KDPW i tym samym ich emisja nie dojdzie do skutku, a środki wpłacone przez Inwestorów tytułem ceny emisyjnej Obligacji danej serii zostaną im zwrócone.

Zwraca się uwagę inwestorom, iż ASO GPW nie jest rynkiem regulowanym lub innym rynkiem równoważnym w rozumieniu Ustawy o Obrocie.

Zarząd Emitenta przewiduje, że obrót Obligacjami danej serii oferowanych w ramach Programu na ASO GPW, rozpocznie się: (i) w przypadku emisji Obligacji z udziałem Agenta Emisji – nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od daty przydziału tych Obligacji, a (ii) w przypadku emisji Obligacji z udziałem Agenta Technicznego – w ciągu 14 dni od Dnia Emisji tych Obligacji.

### **6.2. Wskazanie najwcześniejszych możliwych terminów dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu, o ile są znane**

W przypadku emisji Obligacji z udziałem Agenta Technicznego, rejestracja Obligacji danej serii w KDPW nastąpi pod warunkiem wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, a tym samym Obligacje będą wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w Dniu Emisji tych Obligacji.

W przypadku emisji Obligacji z udziałem Agenta Emisji, Emitent przewiduje, że Obligacje będą wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w terminie 2 miesięcy od daty dokonania przydziału Obligacji danej serii.

### **6.3. Wszystkie rynki regulowane lub rynki państw trzecich, rynek rozwoju MŚ lub wielostronne platformy obrotu, na których, zgodnie z wiedzą Emitenta, zostały już dopuszczone do obrotu papiery wartościowe tej samej klasy co papiery wartościowe, które mają być przedmiotem oferty publicznej**

Na Datę Prospektu następujące obligacje wyemitowane przez Emitenta są wprowadzone do obrotu wyłącznie na ASO GPW:



- obligacje serii U (nazwa skrócona: VI10825, ISIN: PLVCTDM00140), wartość emisji: 5 272 000 zł, data wykupu: 30 sierpnia 2025 r.
- obligacje serii V (nazwa skrócona: VID0326, ISIN: PLVCTDM00157), wartość emisji: 50 184 000 zł, data wykupu: 21 marca 2026 r.
- obligacje serii X (nazwa skrócona: VID0626, ISIN: PLVCTDM00165), wartość emisji: 11 200 000 zł, data wykupu: 21 czerwca 2026 r.
- obligacje serii Y1/Y2 (nazwa skrócona: VID0926, ISIN: PLVCTDM00173), wartość emisji: 100 000 000 zł, data wykupu: 27 września 2026 r.
- obligacje serii P2023A (nazwa skrócona: VID1226, ISIN: PLVCTDM00181), wartość emisji: 100 000 000 zł, data wykupu: 21 grudnia 2026 r.
- obligacje serii P2023B (nazwa skrócona: VID0427, ISIN: PLVCTDM00199), wartość emisji: 50 000 000 zł, data wykupu: 02 kwietnia 2027 r.
- obligacje serii P2023C (nazwa skrócona: VID0827, ISIN: PLVCTDM00207), wartość emisji: 50 000 000 zł, data wykupu: 01 sierpnia 2027 r.

#### **6.4. Nazwa i adres podmiotów posiadających wiążące zobowiązanie do działania jako pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym, zapewniając płynność za pomocą kwotowania ofert kupna i sprzedaży, oraz opis podstawowych warunków ich zobowiązań**

Na Datę Prospektu Emitent zawarł jedną umowę o pełnienie funkcji animatora z Noble Securities S. A. z siedzibą w Warszawie, adres: Rondo Ignacego Daszyńskiego 2C, 00-843 Warszawa dla obligacji serii U wprowadzonych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst.

#### **6.5. Cena emisyjna papierów wartościowych**

Cena Emisyjna jednej Obligacji zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

### **7. DODATKOWE INFORMACJE**

#### **7.1. Doradcy**

##### **Firma Inwestycyjna**

Usługi związane z usługami związanymi z przeprowadzaniem oferty publicznej Obligacji oraz wprowadzeniem Obligacji do obrotu na rzecz Emitenta świadczy Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie przy Al. Jerozolimskich 100, 00-807 Warszawa, wpisany do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000712428.

##### **Doradca prawny**

Usługi prawne w zakresie przygotowania określonych części Prospektu oraz doradztwem prawnym w postępowaniu o zatwierdzenie Prospektu przez KNF świadczy kancelaria prawna act Bieniak Smółch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, Polska), wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000892054.

#### **7.2. Inne informacje w dokumencie ofertowym, które zostały zbadane przez biegłych rewidentów lub przejrzane przez uprawnionych biegłych rewidentów**

Za wyjątkiem sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania Historycznych Informacji Finansowych, w Prospekcie nie zostały zamieszczone informacje zbadane przez biegłych rewidentów lub przejrzane przez uprawnionych biegłych rewidentów.



### **7.3. Ratingi kredytowe, które przyznano papierom wartościowym na wniosek Emitenta lub przy przyznawaniu których emitent współpracował**

Emitentowi ani emitowanym przez niego dłużnym papierom wartościowym nie zostały przyznane żadne ratingi kredytowe.

## V. DEFINICJE I SKRÓTY

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Agent Dokumentacyjny</b>            | Firma Inwestycyjna, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy, pełnić będzie w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta dokumentacyjnego (tj. podmiotu przechowującego dokumentację, którą Emitent będzie przekazywał na podstawie art. 16 ust. 1 Ustawy o Obligacjach)                                                                                           |
| <b>Agent Emisji</b>                    | Firma Inwestycyjna, która w odniesieniu do Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agent Emisji, pełnić będzie, na podstawie zawartej z Emitentem umowy, funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a ust. 1 Ustawy o Obrocie                                                                                                                                     |
| <b>Agent Kalkulacyjny</b>              | Firma Inwestycyjna, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy, pełnić będzie w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z tytułu Obligacji)                                                                                                                                 |
| <b>Agent Techniczny</b>                | Firma Inwestycyjna, która w odniesieniu do Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agent Technicznego, pełnić będzie, na podstawie zawartej z Emitentem umowy, funkcję pośrednika technicznego dokonującego rejestracji Obligacji poprzez konto pośrednika technicznego w rozumieniu Szczegółowych ZasadDziałania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych     |
| <b>APM</b>                             | alternatywne pomiary wyników dostarczające dodatkowych informacji na temat sytuacji finansowej Emitenta przedstawiając stosowne wyjaśnienia i powody ich zastosowania (wytyczne ESMA „Alternatywne pomiary wyników (APM)” – 05/10/2015 ESMA/2015/1415pl)                                                                                                             |
| <b>ASO, Alternatywny System Obrotu</b> | alternatywy system obrotu w rozumieniu Ustawy o Obrocie, tj. prowadzony poza rynkiem regulowanym wielostronny system kojarzący oferty kupna i sprzedaży instrumentów finansowych w taki sposób, że do zawarcia transakcji dochodzi w ramach tego systemu, zgodnie z określonymi zasadami oraz w sposób niemający charakteru uznaniowego                              |
| <b>ASO GPW</b>                         | alternatywny system obrotu organizowany przez GPW w ramach rynku Catalyst                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Catalyst</b>                        | zorganizowany rynek dłużnych instrumentów finansowych w Polsce                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Cena Emisyjna</b>                   | Cena nabycia jednej Obligacji danej serii określaną w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Data Prospektu, Dzień Prospektu</b> | dzień, w którym Prospekt został zatwierdzony przez KNF                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Depozyt</b>                         | depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje                                                                                                                                                                                       |
| <b>Depozytariusz</b>                   | podmiot prowadzący Rachunek Obligacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Dług Netto</b>                      | suma Zobowiązań Finansowych pomniejszona o środki pieniężne i inne aktywa pieniężne z uwzględnieniem środków pochodzących z wpłat nabywców lokali, zgromadzonych na rachunkach powierniczych, określaną każdorazowo na podstawie Sprawozdania Finansowego                                                                                                            |
| <b>Doradca Prawny</b>                  | act Bieniak Smołuch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Dz.U.</b>                           | Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Dzień Emisji</b>                    | oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji danej serii zostaną zarejestrowane w Ewidencji (w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agent Emisji) albo dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji danej serii zostaną zarejestrowane w Depozycie (w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agent Technicznego) |

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dzień Płatności</b>                  | każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Dzień Płatności Odsetek</b>          | ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Dzień Roboczy</b>                    | każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną, umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Dzień Ustalenia Praw</b>             | trzeci Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta oraz (iv) wcześniejszego wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji oraz wypłaty Odsetek, realizowanej w tym samym dniu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 5 (pięć) Dni Roboczych lub inny wskazany w Szczegółowych Zasadach Działania KDPW |
| <b>Dzień Wcześniejszego Wykupu</b>      | dzień, o którym mowa w pkt. 4.9. IV części Prospektu – "Dokument ofertowy"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Dzień Wykupu</b>                     | dzień, o którym mowa w pkt. 4.9. IV części Prospektu – "Dokument ofertowy"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Emitent, Spółka, Victoria Dom</b>    | Victoria Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Euro, EUR</b>                        | jednostka monetarna Unii Europejskiej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Ewidencja</b>                        | ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Firma Inwestycyjna</b>               | Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>GPW</b>                              | Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>GPW Benchmark S.A.</b>               | administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, który jest wpisany w rejestrze uprawnionych administratorów wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych, o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Grupa, Grupa Emitenta</b>            | Emitent wraz z jego jednostkami zależnymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>GUS</b>                              | Główny Urząd Statystyczny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Historyczne Informacje Finansowe</b> | Zbadane skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy na dzień i za okresy 12 miesięcy zakończone w dniu 31 grudnia 2023 r. i 2022 r.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Inwestor</b>                         | podmiot (osoba fizyczna, prawna lub jednostka nieposiadająca osobowości prawnej) zainteresowany nabyciem Obligacji, będący Inwestorem Indywidualnym lub Inwestorem Instytucjonalnym                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Inwestor Indywidualny</b>            | klient będący podmiotem innym niż wskazany jako Inwestor Instytucjonalny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Inwestor Instytucjonalny</b>         | podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – j) Ustawy o Obrocie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kapitał Własny</b>                                      | Łączna wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie na podstawie Sprawozdania Finansowego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>K.c.,<br/>Kodeks cywilny</b>                            | Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>K.p.c.<br/>Kodeks postępowania<br/>cywilnego</b>        | Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 1550 ze zm.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>K.s.h.<br/>Kodeks Spółek<br/>Handlowych</b>             | Ustawa z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 18 ze zm.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>KDPW</b>                                                | Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>KNF, Komisja</b>                                        | Komisja Nadzoru Finansowego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>KRS</b>                                                 | Krajowy Rejestr Sądowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Nadzwyczajne Walne<br/>Zgromadzenie,<br/>NWZ</b>        | Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Należność Główna</b>                                    | kwota równa wartości nominalnej jednej Obligacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>NBP</b>                                                 | Narodowy Bank Polski                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Obligacje</b>                                           | obligacje emitowane przez Emitenta na podstawie Warunków Emisji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Obligatariusz</b>                                       | osoba, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osoba uprawniona z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym, z zastrzeżeniem, że w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji, do czasu zarejestrowania takich Obligacji w KDPW za Obligatariusza będzie uważać się podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji. Za obligatariusza uważa się także osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym |
| <b>Odsetki</b>                                             | oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 4.8. IV części Prospektu – "Dokument ofertowy"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Oferta</b>                                              | Oferta publiczna Obligacji danej serii przeprowadzana w oparciu o Prospekt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Okres Odsetkowy</b>                                     | każdy następny po Pierwszym Okresie Odsetkowym okres czasu, który rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem)                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Ordynacja podatkowa</b>                                 | Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2023 r. poz. 2383 ze zm.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Ostateczne Warunki Emisji<br/>Danej Serii Obligacji</b> | ostateczne warunki emisji Obligacji danej serii, stanowiące część szczegółowych warunków oferty Obligacji danej serii; ustalone przez Emitenta, w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 4 do Prospektu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Pierwszy Okres Odsetkowy</b>                            | okres naliczania odsetek, rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>PKB</b>                                                 | Produkt Krajowy Brutto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Podmiot Prowadzący<br/>Rachunek</b>                     | posiadacz Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje lub podmiot prowadzący Rejestr Sponsora Emisji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Podmiot Zależny</b>                                     | jednostka z Grupy Emitenta za wyjątkiem Emitenta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Podstawowe Warunki Emisji</b>         | warunki emisji obligacji zawarte w Załączniku nr 3 do Prospektu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Poz.</b>                              | pozycja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Prawo Dewizowe</b>                    | ustawa z dnia 27 lipca 2002 r. - Prawo dewizowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 309 ze zm.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Prawo Restrukturyzacyjne</b>          | ustawa z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2309 ze zm.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Prawo Upadłościowe</b>                | ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2024 r. poz. 794 ze zm.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Program Emisji Obligacji, Program</b> | III program emisji obligacji ustanowiony na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 19 lipca 2024 r. w sprawie ustanowienia III Publicznego Programu Emisji Obligacji, na podstawie której to uchwały Emitent ustanowił program emisji obligacji, w ramach którego Emitent może emitować obligacje w trybie określonym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach, w którym łączna wartość nominalna obligacji nie przekroczy 400.000.000 PLN                                                             |
| <b>Program Prospektowy 2023</b>          | II program emisji obligacji ustanowiony na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie ustalenia II Programu Emisji Obligacji, zmienionej Uchwałą nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 07 marca 2023 r. w sprawie zmiany treści Uchwały Zarządu Spółki Victoria Dom S.A. nr 2 z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie II Programu Emisji Obligacji, na podstawie której w Spółce został ustanowiony program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000 PLN |
| <b>Prospekt</b>                          | niniejszy prospekt podstawowy sporządzony przez Emitenta i zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w związku z ofertami publicznymi Obligacji w ramach Programu Emisji i w celu ubiegania się o wprowadzenie wszystkich albo niektórych serii Obligacji do obrotu w ASO GPW, wraz z suplementami i komunikatami aktualizującymi                                                                                                                                                                      |
| <b>Przypadek Naruszenia</b>              | zdarzenia określone w pkt. 12 Podstawowych Warunków Emisji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>PU</b>                                | powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>PUM</b>                               | powierzchnia użytkowa mieszkalna (m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Rachunek Obligacji</b>                | Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Rachunek Papierów Wartościowych</b>   | rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Rachunek Zbiorczy</b>                 | rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Rada Nadzorcza</b>                    | rada nadzorcza Emitenta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Raport Bieżący</b>                    | raport bieżący, o którym mowa w załączniku nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu GPW                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Regulacje KDPW</b>                    | obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo rozliczeniowego, w szczególności Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych                                                                                                                                                                                               |
| <b>Rejestr Sponsora Emisji</b>           | prowadzony przez Firmę Inwestycyjną rejestr lub innego członka konsorcjum dystrybucyjnego rejestr osób nabywających Obligacje w ramach Oferty prowadzony zgodnie z Regulaminem KDPW na podstawie zawartej z Emitentem umowy;                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Rozporządzenie BMR</b>                | Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                        | <p>pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Rozporządzenie Delegowane</b>                       | <p>Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym, i uchylające rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004</p>                                                                                 |
| <b>Rozporządzenie Prospektowe</b>                      | <p>Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE</p>                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych</b>     | <p>Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014</p>                                                                                                                                                              |
| <b>Statut</b>                                          | <p>statut Emitenta</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Stopa Bazowa</b>                                    | <p>dla Obligacji o zmiennej stopie procentowej oznacza stopę bazową wskazaną w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji, mającą zastosowanie do obliczenia Odsetek</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>SG&amp;A</b>                                        | <p>koszty sprzedaży, koszty ogólne i administracyjne, które są głównym kosztem nieprodukcyjnym prezentowanym w rachunku zysków i strat. (ang. Selling, General &amp; Administrative Expense)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Sprawozdanie Finansowe / Sprawozdania Finansowe</b> | <p>zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022 r. oraz za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 r., sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości obowiązującymi Emitenta oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych</p> |
| <b>Stopa Procentowa</b>                                | <p>dla Obligacji danej serii o stałym oprocentowaniu oznacza określoną w Ostatecznych Warunkach Emisji stałą wartość wyrażoną w procentach, a dla Obligacji danej serii o zmiennym oprocentowaniu oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę</p>                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Strona Internetowa</b>                              | <p>Strona internetowa Emitenta znajdująca się pod adresem: <a href="http://www.victoriadom.pl">www[.]victoriadom[.]pl</a> lub innym, który go zastąpi</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Ustawa o CIT</b>                                    | <p>Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 2805 ze zm.)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Ustawa o COVID-19</b>                               | <p>Ustawa z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 2095 ze zm.)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Ustawa o finansowaniu społecznościowym</b>          | <p>Ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Dz.U. z 2023 r. poz. 414 ze zm.)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Ustawa o Obligacjach</b>                            | <p>Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2024 r. poz. 708 ze zm.)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Ustawa o Ofercie</b>                                | <p>Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 620 ze zm.)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ustawa o PIT</b>                             | Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 226 ze zm.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Ustawa o podatku od spadków i darowizn</b>   | Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2024 r. poz. 596 ze zm.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Ustawa o Rachunkowości</b>                   | Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Walne Zgromadzenie</b>                       | Walne Zgromadzenie Emitenta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Warunki Emisji</b>                           | dla Obligacji danej serii – Podstawowe Warunki Emisji Obligacji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>WIBOR</b>                                    | referencyjna wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym (ang. Warsaw Interbank Offered Rate) podana przez GPW Benchmark S.A. na stronie <a href="http://www.gpwbenchmark.pl">www.gpwbenchmark.pl</a> lub innej stronie, która ją zastąpi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego</b> | stosunek łącznej wartości Długu Netto do różnicy Kapitału Własnego i wartości firmy wykazanej jako składnik aktywów w Sprawozdaniu Finansowym                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Zarząd</b>                                   | zarząd Emitenta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Zatwierdzenie Prospektu</b>                  | zatwierdzając prospekt Komisja nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania; w postępowaniu w sprawie zatwierdzenia prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w tym prospekcie informacji, ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez emitenta działalnością oraz ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem tych papierów wartościowych                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>zł, PLN</b>                                  | złoty, prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Zgromadzenie Obligatariuszy</b>              | Oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Zobowiązania Finansowe</b>                   | suma zobowiązań finansowych według wartości bilansowych, w szczególności wynikających z umów pożyczki, kredytu, obligacji, innych dłużnych papierów wartościowych, umów leasingu finansowego, umów faktoringu odwrotnego, określaną każdorazowo na podstawie Sprawozdania Finansowego ; przy czym dla uniknięcia wątpliwości za Zobowiązania Finansowe nie będą uznawane zobowiązania handlowe wynikające z prowadzonej przez Emitenta lub inny podmiot z Grupy działalności gospodarczej (tzw. „kredyt kupiecki”), zobowiązania związane z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego, jak również zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji dobrego wykonania przez generalnych wykonawców, którzy prowadzili lub będą prowadzić prace budowlane na inwestycjach realizowanych przez Emitenta |
| <b>Żądanie Wcześniejszego Wykupu</b>            | oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## **VI. HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE**

- 1. Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. wraz ze skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022 r. (dane porównawcze)**

**Skonsolidowane historyczne informacje finansowe**

**Victoria Dom Spółka Akcyjna**



**za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2023 roku**

**wraz ze skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2022 roku (dane porównawcze)**

## Spis treści

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <u>WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANYCH HISTORYCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH</u> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 130 |
| <u>1. Nazwa (firma) i siedziba, wskazanie właściwego sądu rejestrowego i numeru rejestru oraz podstawowy przedmiot działalności Jednostki Dominującej Grupy według Polskiej Klasyfikacji Działalności, zwanej dalej „PKD”</u> .....                                                                                                                                                                                                     | 130 |
| <u>2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane są objęte skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi</u> .....                                                                                                                                                                                                                                                                             | 132 |
| <u>3. Informacje na temat kryteriów zastosowanych przez Jednostkę Dominującą do objęcia skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi jednostek zależnych</u> .....                                                                                                                                                                                                                                                           | 132 |
| <u>4. Wykaz jednostek innych niż jednostki podporządkowane ze wskazaniem ich nazw (firm) i siedzib, w których jednostki podporządkowane posiadają zaangażowanie w kapitale, z podaniem wysokości kapitału (funduszu) podstawowego tych jednostek oraz wysokości zatwierdzonego wyniku finansowego tych jednostek za ostatni rok obrotowy, udziału w tym kapitale (funduszu) i wyniku finansowym netto za ostatni rok obrotowy</u> ..... | 133 |
| <u>5. Wykaz (nazwy/firmy i siedziby) jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanych historycznych informacji finansowych wraz z podaniem podstawy prawnej oraz uzasadnieniem dokonania wyłączenia oraz udziału posiadanego przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym tych jednostek</u> .....                                               | 133 |
| <u>6. Wskazanie czasu trwania jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi</u> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                | 133 |
| <u>7. Wskazanie okresu objętego skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi oraz lat obrotowych i okresów objętych sprawozdaniami finansowymi jednostek powiązanych, jeżeli są one różne od okresu objętego skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi</u> .....                                                                                                                                               | 133 |
| <u>8. Wskazanie, czy sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi zawierają dane łączne</u> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 134 |
| <u>9. Wskazanie, czy skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Jednostkę Dominującą oraz jej jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności</u> .....                                                                                                       | 134 |
| <u>10. Wskazanie, czy w okresie objętym skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi nastąpiło połączenie spółek</u> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 134 |
| <u>11. Wskazanie, czy skonsolidowane historyczne informacje finansowe podlegały przekształceniu w celu zapewnienia porównywalności danych</u> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 134 |
| <u>12. Wskazanie, czy w przedstawionych skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych dokonano korekt wynikających z zastrzeżeń w opiniach firmy audytorskiej, które zostały zamieszczone w sprawozdaniach z badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata, za które skonsolidowane sprawozdanie finansowe lub dane porównywalne zostały zamieszczone w prospekcie</u> .....                                        | 135 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <a href="#">13. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów, ustalenia przychodów, kosztów i wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia historycznych informacji finansowych</a>                                                                                                                                                                                                       | 135 |
| <a href="#">14. Omówienie dokonanych ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmian zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanych historycznych informacji finansowych wraz z podaniem przyczyny</a> | 147 |
| <a href="#">15. Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych z historycznych skonsolidowanych informacji finansowych</a>                                                                                                                                                                                                                                                                             | 147 |
| <a href="#">16. Wskazanie średnich kursów wymiany złotego na dzień bilansowy i kursów średnich w okresach objętych skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi, w stosunku do euro, ustalanych przez Narodowy Bank Polski</a>                                                                                                                                                                                         | 147 |
| <a href="#">17. Wskazanie co najmniej podstawowych pozycji bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych z historycznych informacji finansowych, przeliczonych na euro, ze wskazaniem zasad przyjętych do tego przeliczenia</a>                                                                                                                                                                           | 147 |
| <a href="#">SKONSOLIDOWANY BILANS</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 149 |
| <a href="#">SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 153 |
| <a href="#">SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 154 |
| <a href="#">SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 155 |
| <a href="#">DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 157 |
| <a href="#">Nota nr 1. Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 157 |
| <a href="#">Nota nr 2. Wartość firmy i ujemna wartość firmy dla każdej jednostki objętej skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi</a>                                                                                                                                                                                                                                                                              | 158 |
| <a href="#">Nota nr 3. Zmiana stanu wartości firmy i ujemnej wartości firmy dla każdej jednostki objętej skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi</a>                                                                                                                                                                                                                                                              | 159 |
| <a href="#">Nota nr 4. Zmiana stanu środków trwałych</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 159 |
| <a href="#">Nota nr 5. Wartości netto amortyzowanych przez spółki z Grupy środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy i innych umów</a>                                                                                                                                                                                                                                                              | 160 |
| <a href="#">Nota nr 6. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 161 |
| <a href="#">Nota nr 7. Środki trwałe w budowie</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 162 |
| <a href="#">Nota nr 8. Zmiana stanu należności długoterminowych</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 162 |
| <a href="#">Nota nr 9. Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 163 |
| <a href="#">Nota nr 10. Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych – w jednostkach powiązanych, w jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale i w pozostałych jednostkach</a>                                                                                                                                                                                                                         | 164 |
| <a href="#">Nota nr 11. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych wg stanu na 31.12.2023 roku</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 165 |

|                                                                                                                                                                                                                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <a href="#">Nota nr 12. Udziały i akcje w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale wg stanu na 31.12.2023 roku</a>                                                                                                   | 166 |
| <a href="#">Nota nr 13. 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</a> | 166 |
| <a href="#">Nota nr 14. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</a>                                                                                                                                                                               | 167 |
| <a href="#">Nota nr 15. Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</a>                                                                                                                                                                                | 167 |
| <a href="#">Nota nr 16. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych</a>                                                                                                                                  | 168 |
| <a href="#">Nota nr 17. Zapasy</a>                                                                                                                                                                                                                        | 168 |
| <a href="#">Nota nr 18. Zapasy według okresów zalegania (wg stanu na 31.12.2023 roku)</a>                                                                                                                                                                 | 169 |
| <a href="#">Nota nr 19. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących zapasy w okresie od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku oraz od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku</a>                                                                                     | 169 |
| <a href="#">Nota nr 20. Należności krótkoterminowe</a>                                                                                                                                                                                                    | 170 |
| <a href="#">Nota nr 21. Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2023 roku oraz 31.12.2022 roku</a>                                                                                                                                               | 171 |
| <a href="#">Nota nr 22. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe (wg tytułów należności)</a>                                                                                                                                    | 172 |
| <a href="#">Nota nr 23. Krótkoterminowe aktywa finansowe (oprócz środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych)</a>                                                                                                                                    | 173 |
| <a href="#">Nota nr 24. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków pieniężnych dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych</a>                                                                                                       | 175 |
| <a href="#">Nota nr 25. Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe</a>                                                                                                                                                                             | 175 |
| <a href="#">Nota nr 26. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego</a>                                                                                                                                                                             | 176 |
| <a href="#">Nota nr 27. Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji na 31.12.2023 roku i na 31.12.2022 roku</a>                                                                                                                           | 176 |
| <a href="#">Nota nr 28. Podział zysku Jednostki Dominującej Grupy</a>                                                                                                                                                                                     | 176 |
| <a href="#">Nota nr 29. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</a>                                                                                                                                                                              | 178 |
| <a href="#">Nota nr 30. Pozostałe rezerwy</a>                                                                                                                                                                                                             | 178 |
| <a href="#">Nota nr 31. Zobowiązania długoterminowe, w podziale wg okresów spłaty w wartości skorygowanej ceny nabycia</a>                                                                                                                                | 179 |
| <a href="#">Nota nr 32. Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek</a>                                                                                                                                                                      | 185 |
| <a href="#">Nota nr 33. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego</a>                                                                                                                                                                                    | 187 |
| <a href="#">Nota nr 34. Rozliczenia międzyokresowe przychodów</a>                                                                                                                                                                                         | 187 |
| <a href="#">Nota nr 35. Wykaz aktywów i pasywów, które wykazywane są więcej niż jednej pozycji bilansu wraz z powiązaniem między tymi pozycjami</a>                                                                                                       | 188 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <a href="#"><u>Nota nr 36. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Jednostki Dominującej i jednostek zależnych (ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń)</u></a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 189 |
| <a href="#"><u>Nota nr 37. Zobowiązania warunkowe, w tym również z tytułu udzielonych przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancji i poręczeń</u></a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 192 |
| <a href="#"><u>Nota nr 38. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów 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</u></a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 193 |
| <a href="#"><u>Nota nr 39. Przychody zrealizowane z kontraktów długoterminowych rozliczanych zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 3</u></a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 193 |
| <a href="#"><u>Nota nr 40. Koncentracja przychodów. Wykaz klientów, do których sprzedaż wynosi ponad 10% przychodów ze sprzedaży</u></a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 194 |
| <a href="#"><u>Nota nr 41. Koszty według rodzaju</u></a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 194 |
| <a href="#"><u>Nota nr 42. Pozostałe przychody operacyjne</u></a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 194 |
| <a href="#"><u>Nota nr 43. Pozostałe koszty operacyjne</u></a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 195 |
| <a href="#"><u>Nota nr 44. Przychody finansowe</u></a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 195 |
| <a href="#"><u>Nota nr 45. Koszty finansowe</u></a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 196 |
| <a href="#"><u>Nota nr 46. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie</u></a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 197 |
| <a href="#"><u>Nota nr 47. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem (zyskiem/stratą) brutto</u></a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 198 |
| <a href="#"><u>Nota nr 48. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym</u></a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 199 |
| <a href="#"><u>Nota nr 49. Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych</u></a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 200 |
| <a href="#"><u>Nota nr 50. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez spółki z Grupy umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Grupy Kapitałowej</u></a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 201 |
| <a href="#"><u>Nota nr 51. Informacje o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez spółki z Grupy na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które 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, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki</u></a> | 201 |
| <a href="#"><u>Nota nr 52. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi</u></a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 201 |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <a href="#"><u>Nota nr 53. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji oraz nazwie, adresie oraz siedzibie jednostek wraz z podaniem formy prawnej, w których jednostki powiązane są wspólnikami ponoszącymi nieograniczoną odpowiedzialność majątkową</u></a>                                                                                                                                                                                                                               | 202 |
| <a href="#"><u>Nota nr 54. Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi Grupa, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne</u></a>                                                                                                                                                                                                                                                              | 202 |
| <a href="#"><u>Nota nr 55. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe wraz z przeciętną liczbą zatrudnionych w jednostkach wykazanych w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych metodą proporcjonalną</u></a>                                                                                                                                                                                                                                                    | 203 |
| <a href="#"><u>Nota nr 56. 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</u></a> | 203 |
| <a href="#"><u>Nota nr 57. 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</u></a>                                                                                                                                                                    | 204 |
| <a href="#"><u>Nota nr 58. 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</u></a>                | 204 |
| <a href="#"><u>Nota nr 59. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej</u></a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 204 |
| <a href="#"><u>Nota nr 60. 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 rodzaju</u></a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 205 |
| <a href="#"><u>Nota nr 61. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych roku obrotowego albo informacje o znaczących błędach dotyczących lat ubiegłych ujętych w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych</u></a>                                                                                                                                                                                                         | 205 |
| <a href="#"><u>Nota nr 62. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy</u></a>                                                                                                                                                                                                                                                            | 205 |
| <a href="#"><u>Nota nr 63. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania skonsolidowanych historycznych informacji finansowych, 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</u></a>                                                                                       | 206 |

|                                                                                                                                                                                                                                                 |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <a href="#"><u>Nota nr 64. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych za rok poprzedzający ze skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi za rok obrotowy</u></a> | 206 |
| <a href="#"><u>Nota nr 65. Występowanie niepewności co do możliwości kontynuowania działalności</u></a>                                                                                                                                         | 207 |
| <a href="#"><u>Nota nr 66. Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny</u></a>                                                                                                | 208 |
| <a href="#"><u>Nota nr 67. Charakterystyka instrumentów finansowych</u></a>                                                                                                                                                                     | 209 |
| <a href="#"><u>Nota nr 68. Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej</u></a>                                                                                                                                   | 210 |
| <a href="#"><u>Nota nr 69. Informacje na temat ryzyka stopy procentowej</u></a>                                                                                                                                                                 | 210 |
| <a href="#"><u>Nota nr 70. Informacja na temat ryzyka kredytowego</u></a>                                                                                                                                                                       | 211 |
| <a href="#"><u>Nota nr 71. Ryzyko utraty płynności finansowej</u></a>                                                                                                                                                                           | 211 |
| <a href="#"><u>Nota nr 72. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji finansowej, majątkowej oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej</u></a>                                                                                         | 213 |

## WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANYCH HISTORYCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH

- 1. Nazwa (firma) i siedziba, wskazanie właściwego sądu rejestrowego i numeru rejestru oraz podstawowy przedmiot działalności Jednostki Dominującej Grupy według Polskiej Klasyfikacji Działalności, zwanej dalej „PKD”**

Victoria Dom Spółka Akcyjna

Adres: Warszawa, ul. Daniszewska 14

Przedmiot działalności:

- |    |         |                                                                                                             |
|----|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | 41.10.Z | Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków                                         |
| 2. | 41.20.Z | Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych                             |
| 3. | 42.11.Z | Roboty związane z budową dróg i autostrad                                                                   |
| 4. | 68.10.Z | Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek                                                           |
| 5. | 68.32.Z | Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie                                                         |
| 6. | 68.20.Z | Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi                                          |
| 7. | 69.20.Z | Działalność rachunkowo – księgowa (z wyłączeniem doradztwa podatkowego i działalności biegłych rewidentów ) |
| 8. | 82.11.Z | Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura                                               |

Głównym przedmiotem działalności Victoria Dom S.A. (zwana dalej także „Jednostką Dominującą”, „Spółką”) i spółek należących do Grupy Victoria Dom S.A. (zwana dalej także „Grupą”, „Grupą Kapitałową”) jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 41.10.Z. Miejscem prowadzenia działalności przez Grupę jest przede wszystkim Warszawa. Grupa realizuje również projekt inwestycyjny w Krakowie oraz planuje realizację projektu w Gdyni.

Rejestr sądowy:

Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w  
Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru  
Sądowego  
Nr KRS 0000305793  
NIP 7591554483  
REGON 551186334

Wszystkie akcje Victoria Dom S.A. są własnością Victoria Dom Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu oraz Rady Nadzorczej Victoria Dom S.A. na dzień 31.12.2023 roku:

Zarząd:

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Michał Jasiński  | Prezes Zarządu     |
| Waldemar Wasiluk | Wiceprezes Zarządu |
| Anna Piotrowska  | Członek Zarządu    |
| Bożena Subda     | Członek Zarządu    |

Rada Nadzorcza:

|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| Krystyna Jasińska | Przewodnicząca Rady Nadzorczej |
| Jan Król          | Członek Rady Nadzorczej        |
| Monika Jasińska   | Członek Rady Nadzorczej        |

Nie było zmian w składzie Rady Nadzorczej w okresie objętym skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi ani do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych. W tym samym okresie w składzie Zarządu nastąpiła jedna zmiana, w dniu 29 czerwca 2023 roku wygaśł mandat członka Zarządu Victoria Dom S.A. pana Józefa Jasińskiego, o czym Jednostka Dominująca Grupy powzięła informację w dniu 22 sierpnia 2023 roku.

## 2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane są objęte skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi

| Nazwa jednostki, siedziba                      | Przedmiot działalności       | Udział w kapitale (%) | Udział w głosach (%) | Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją |
|------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Victoria 2019 sp. z o.o., Warszawa             | działalność deweloperska     | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Łopuszańska 235 sp. z o.o., Warszawa           | działalność deweloperska     | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Victoria Asset Management sp. z o.o., Warszawa | zarządzanie nieruchomościami | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Równoległa Development sp. z o.o., Warszawa    | działalność deweloperska     | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Młodnicka Development sp. z o.o., Warszawa     | działalność deweloperska     | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Victoria Wohnungsbau GmbH, Zossen, Niemcy      | działalność deweloperska     | 10,00                 | 10,00                | jednostka stowarzyszona                                                   |
| Victoria Construction sp. z o.o., Warszawa     | działalność budowlana        | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Smok Development sp. z o.o., Warszawa          | działalność deweloperska     | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Kliny Development sp. z o.o., Warszawa         | działalność deweloperska     | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| VG sp. z o.o., Warszawa                        | działalność deweloperska     | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Nova Sfera sp. z o.o., Warszawa                | działalność deweloperska     | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| VG Bis sp. z o.o., Warszawa                    | działalność deweloperska     | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Fala Development sp. z o.o., Warszawa          | działalność deweloperska     | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Fala Development 2 sp. z o.o., Warszawa        | działalność deweloperska     | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Morska sp. z o.o., Warszawa                    | działalność deweloperska     | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Morska 2 sp. z o.o., Warszawa                  | działalność deweloperska     | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |
| Gdynia 2023 Sp. z o.o.                         | działalność deweloperska     | 100,00                | 100,00               | jednostka zależna                                                         |

## 3. Informacje na temat kryteriów zastosowanych przez Jednostkę Dominującą do objęcia skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi jednostek zależnych

Jednostki zależne to spółki kontrolowane przez Jednostkę Dominującą. Kontrola jest definiowana jako zdolność do kierowania bezpośrednio lub pośrednio polityką finansową i operacyjną danej spółki, w celu uzyskiwania korzyści. Przy ocenie stopnia kontroli bierze się pod uwagę wpływ istniejących i potencjalnych praw głosu w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym jednostki zależnej, także na podstawie porozumień z innymi uprawnionymi do głosu, wykonującymi prawa głosu zgodnie z wolą Jednostki Dominującej. Sprawozdania finansowe spółek zależnych uwzględniane są w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych począwszy od dnia uzyskania nad nimi kontroli aż do momentu jej utraty.

Jednostki stowarzyszone to takie jednostki, na które Jednostka Dominująca bezpośrednio lub pośrednio wywiera znaczący wpływ, a jednocześnie jednostki te nie są spółkami zależnymi ani wspólnymi przedsięwzięciami.

Wszystkie jednostki zależne wobec Victoria Dom S.A. to podmioty, w których Jednostka Dominująca posiada bezpośrednio 100% udziałów. Jednostki te zostały objęte konsolidacją metodą pełną, zgodnie z art. 60 Ustawy o Rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późniejszymi zmianami, zwana dalej „ustawą o rachunkowości”).

- 4. Wykaz jednostek innych niż jednostki podporządkowane ze wskazaniem ich nazw (firm) i siedzib, w których jednostki podporządkowane posiadają zaangażowanie w kapitale, z podaniem wysokości kapitału (funduszu) podstawowego tych jednostek oraz wysokości zatwierdzonego wyniku finansowego tych jednostek za ostatni rok obrotowy, udziału w tym kapitale (funduszu) i wyniku finansowym netto za ostatni rok obrotowy**

Jednostki zależne nie posiadają zaangażowania w kapitałach innych jednostek.

- 5. Wykaz (nazwy/firmy i siedziby) jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanych historycznych informacji finansowych wraz z podaniem podstawy prawnej oraz uzasadnieniem dokonania wyłączenia oraz udziału posiadanego przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym tych jednostek**

Żadne jednostki podporządkowane nie zostały wyłączone ze skonsolidowanych historycznych informacji finansowych.

- 6. Wskazanie czasu trwania jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi**

Czas trwania Jednostki Dominującej, jak również pozostałych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony.

- 7. Wskazanie okresu objętego skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi oraz lat obrotowych i okresów objętych sprawozdaniami finansowymi jednostek powiązanych, jeżeli są one różne od okresu objętego skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi**

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe obejmują dane finansowe za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 oraz od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku.



**8. Wskazanie, czy sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi zawierają dane łączne**

W skład Jednostki Dominującej oraz jej jednostek powiązanych nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

**9. Wskazanie, czy skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Jednostkę Dominującą oraz jej jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności**

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności w dającej się przewidzieć przyszłości, to jest w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego oraz 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych, przez Jednostkę Dominującą i jednostki powiązane. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Jednostkę Dominującą i jej jednostki zależne, jak wskazano w notcie 65.

**10. Wskazanie, czy w okresie objętym skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi nastąpiło połączenie spółek**

W okresie objętym skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi nie nastąpiło połączenie spółek. Skonsolidowane historyczne informacje finansowe nie zawierają skutków połączenia spółek ze względu na fakt, że takie okoliczności nie wystąpiły.

W dniu 8 maja 2023 roku Jednostka Dominująca nabyła 100% udziałów i praw głosu w spółce Gdynia 2023 Sp. z o.o. i tym samym objęła kontrolę nad tą jednostką. Transakcja ta nie stanowiła łączenia się spółek, ponieważ nie nastąpiło przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą w zamian za akcje spółki przejmującej ani nie nastąpiło zawiązanie nowej spółki kapitałowej, na którą przechodziłby majątek wszystkich łączących się spółek w zamian za udziały lub akcje nowej spółki.

**11. Wskazanie, czy skonsolidowane historyczne informacje finansowe podlegały przekształceniu w celu zapewnienia porównywalności danych**

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe nie podlegały przekształceniu.

**12. Wskazanie, czy w przedstawionych skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych dokonano korekt wynikających z zastrzeżeń w opiniach firmy audytorskiej, które zostały zamieszczone w sprawozdaniach z badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata, za które skonsolidowane sprawozdanie finansowe lub dane porównywalne zostały zamieszczone w prospekcie**

Nie wystąpiły zastrzeżenia w opiniach firmy audytorskiej zamieszczonych w sprawozdaniach z badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata, za które skonsolidowane sprawozdanie finansowe lub dane porównywalne zostały zamieszczone w prospekcie.

**13. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów, ustalenia przychodów, kosztów i wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia historycznych informacji finansowych**

Niniejsze skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały sporządzone w celu zamieszczenia w prospekcie. Dane finansowe w niniejszych skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych zostały przygotowane na podstawie rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Victoria Dom S.A. za lata 2023 i 2022 sporządzonych w formacie XML. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A. za rok 2022 zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 23 maja 2023 roku.

W porównaniu do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023 w niniejszych skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych dokonano zmian redakcyjnych we Wprowadzeniu do Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych poprzez podział i uporządkowanie tej sekcji na punkty wymagane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych.

W nocie 31 uzupełniono informacje dotyczące zobowiązań z tytułu kredytów i obligacji o opis transakcji, które nastąpiły od dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych.

W nocie 52 dodano szczegółowy opis dotyczący pożyczki udzielonej jednostce stowarzyszonej – Victoria Wohnungsbau GmbH.

W nocie 62 opisano zdarzenia, które nastąpiły od dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych.

Dane z noty 73 skonsolidowanego sprawozdania Victoria Dom S.A. za rok zakończony 31.12.2023 roku zostały zaprezentowane w punkcie 17 Wprowadzenia do Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych.

Przy sporządzaniu skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupa stosuje w odniesieniu do wszystkich jednostek zależnych metodę konsolidacji pełnej, o której mowa w art. 60 ustawy o rachunkowości.

Przy stosowaniu metody konsolidacji pełnej sumowane są w szczególności kwoty poszczególnych pozycji bilansów, rachunków zysków i strat, rachunków przepływów pieniężnych i zestawień zmian w kapitale własnym jednostki dominującej oraz poszczególnych jednostek zależnych, bez względu na udział jednostki dominującej we własności jednostek zależnych.

Następnie dokonywane są korekty i wyłączenia konsolidacyjne w celu wyeliminowania sald rozrachunków wewnętrznych w Grupie, transakcji zawieranych w ramach Grupy oraz wszelkich wynikających z nich niezrealizowanych zysków lub strat, a także przychodów i kosztów.

Udziały w jednostkach stowarzyszonych wyceniane są metodą praw własności.

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe jak również jednostkowe sprawozdania finansowe spółek objętych konsolidacją zawierają rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym oraz rachunek przepływów pieniężnych przygotowany metodą pośrednią.

Wszystkie operacje gospodarcze występujące w rachunku zysków i strat prezentowane są w szyku rozwartym, za wyjątkiem pozycji wynikających z powstałych różnic kursowych, które ujmowane są jako przychody finansowe bądź koszty finansowe.

Podobnie salda pozycji z bilansu, np. rozrachunki - prezentowane są w zależności od swojej istoty jako aktywa (należności) lub pasywa (zobowiązania).

#### Aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonej o umorzenie (z wyjątkiem posiadanych gruntów) oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Wartość firmy jednostek podporządkowanych powstała w wyniku nabycia udziałów jednostki zależnej została wyliczona jako różnica pomiędzy ceną nabycia udziałów i wartością godziwą przejmowanych aktywów netto. Tak ustalona wartość firmy podlega amortyzacji.

Nieruchomości inwestycyjne wycenia się w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jak również ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Amortyzacja naliczana jest metodą liniową przez okres ekonomicznej użyteczności danego składnika aktywów. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu następującym po dacie przyjęcia środka trwałego do używania. Środki trwałe o niskiej wartości, to jest środki trwałe o wartości poniżej 10.000,00 złotych netto odpisuje się w miesiącu ich przyjęcia do używania. Dla wartości niematerialnych i prawnych zaliczonych do pozycji Inne wartości niematerialne i prawne zastosowano stawkę 20% ustaloną w oparciu o ich szacowane okresy ekonomicznej użyteczności. Dla długoterminowych inwestycji w nieruchomości zastosowano stawkę amortyzacyjną w wysokości 2,5% w związku z szacowanym 40-letnim okresem ekonomicznej użyteczności posiadanego składnika majątkowego. Wartość firmy jednostek podporządkowanych jest amortyzowana stosownie do przewidywanego okresu jej ekonomicznej użyteczności. W przypadku jednostek zależnych, które są spółkami celowymi szacuje się, że okres ekonomicznej użyteczności wartości firmy powstałej na ich nabyciu wynosi średnio 4 lata, dlatego stosowana jest stawka 25%. Budynki i budowle amortyzowane są stawkami w przedziale od 2,5 % do 4,5%, środki transportu od 14% do 20%, urządzenia i pozostałe

środki trwałe od 7% do 30%. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej Grupy stosowane stawki odzwierciedlają okres ekonomicznej użyteczności wyżej wyszczególnionych środków trwałych. Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest przez spółki z Grupy weryfikowana, powodując odpowiednią korektę dokonywanych w następnych latach odpisów amortyzacyjnych.

#### Zapasy

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego stanowią produkcja w toku, wyroby gotowe, towary oraz zaliczki na dostawy.

#### Produkcja w toku

Produkcja w toku wyceniana jest według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub koszt wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. W przypadku różnic dokonywany jest odpis aktualizacyjny.

#### Wyroby gotowe

Wyroby gotowe to przede wszystkim lokale mieszkalne, użytkowe i miejsca parkingowe. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena sprzedaży netto jest to szacowana cena sprzedaży oceniana przez spółkę z Grupy sporządzającą sprawozdanie jednostkowe na podstawie cen rynkowych. W przypadku różnic dokonywany jest odpis aktualizacyjny.

#### Towary

Towary to przede wszystkim grunty. Wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. W przypadku różnic dokonywany jest odpis aktualizacyjny.

#### Zaliczki na dostawy i usługi

Są to wpłacone zaliczki na dostawy, które zostaną zrealizowane w kolejnych okresach sprawozdawczych.

#### Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty w rachunku zysków i strat w okresie, w którym je poniesiono z wyłączeniem kosztów aktywowanych, czyli kosztów które można przyporządkować do kosztów wytworzenia dostosowanych składników aktywów jako część kosztu wytworzenia.

Koszty finansowania są aktywowane do produkcji w toku do momentu kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny do momentu zakończenia prowadzenia prac projektowych i budowlanych, czyli do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

#### Należności, roszczenia i zobowiązania inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe

Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

Kaucje gwarancyjne, które stanowią zabezpieczenie roszczeń wobec podwykonawców wykazywane są w pasywach jako pozostałe zobowiązania długo i krótkoterminowe.

Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień ich powstania według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

#### Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy

Lokaty bankowe z okresem zapadalności powyżej trzech miesięcy prezentowane są w pozycji „Krótkoterminowe aktywa finansowe”.

#### Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy wykazywane są w bilansie w wartości nominalnej i obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy.

Spółki Grupy korzystają z otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych, które w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe służą gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę, na cele określone w umowie deweloperskiej, z których wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w tej umowie. Bank wypłaca spółce środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz spółki, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Zgromadzone na rachunkach powierniczych środki stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania.

#### Kapitał własny

Kapitał własny Grupy obejmuje kapitał własny Jednostki Dominującej oraz te części kapitałów jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Jednostkę Dominującą. Kapitałem podstawowym Grupy jest kapitał Jednostki Dominującej. Kapitały podstawowe jednostek zależnych, w części nabytej przez Jednostkę Dominującą są kompensowane z wartością nabytych udziałów, pozostałą część zalicza się na poczet kapitałów mniejszości.

Jednostka Dominująca ujmuje i prezentuje kapitał własny z podziałem na jego rodzaje oraz według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami statutu Victoria Dom S.A. Zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych, Jednostka Dominująca obowiązana jest utworzyć kapitał zapasowy na pokrycie straty, którego minimalna wartość to co najmniej 1/3 kapitału zakładowego. Victoria Dom S.A. z podziału zysku utworzyła kapitał zapasowy w wymaganej przepisami wysokości.

Do poszczególnych pozycji kapitałów własnych Grupy zalicza się należną Jednostce Dominującej część zmian w kapitałach własnych jednostek zależnych objętych konsolidacją pełną w okresie od dnia objęcia kontroli do dnia utraty kontroli.

W przypadku jednostek zagranicznych, które sporządzają sprawozdania finansowe w walucie obcej dokonuje się przeliczeń pozycji sprawozdawczych na złote polskie. Różnice wykazuje się w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych Grupy, w pozycji „Różnice kursowe z przeliczenia”, jako składnik kapitału własnego.

Po zatwierdzeniu jednostkowych sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy, odpowiednio Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Victoria Dom S.A. lub zgromadzenia wspólników jednostek zależnych, podejmują uchwałę o podziale zysku przekazując go na kapitał zapasowy (do momentu, gdy nie osiągnie on wymaganej przez Kodeks Spółek Handlowych wysokości), kapitał rezerwowy (w sytuacji, gdy spółka utworzyła już kapitał zapasowy w wysokości wymaganej przez Kodeks Spółek Handlowych), wypłatę dywidendy bądź pokrycie straty z lat ubiegłych.

#### Rezerwy

Rezerwy tworzy się na zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne. Są to w dużym stopniu prawdopodobne przyszłe zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować. Obciążają odpowiednio koszty operacyjne, pozostałe koszty operacyjne bądź koszty finansowe – zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą. Powstanie zobowiązania, na które uprzednio utworzono rezerwę zmniejsza tą rezerwę. Niewykorzystane rezerwy, wobec zmniejszenia lub ustania ryzyka uzasadniającego ich utworzenie, zwiększają na dzień, na który okazały się zbędne, odpowiednio pozostałe przychody operacyjne, przychody finansowe bądź zmniejszają pozostałe koszty operacyjne lub koszty finansowe.

#### Ujmowanie przychodów

Podstawą działalności spółek Grupy jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich. Cechą charakterystyczną przedsięwzięć deweloperskich jest budowa lokali mieszkalnych i użytkowych, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przenoszenie prawa własności na nabywcę mieszkania. Przeniesienie kontroli i znaczącego ryzyka z tytułu własności mieszkania lub lokalu użytkowego następuje w dacie przekazania lokalu/domu na podstawie technicznego protokołu odbioru, nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego.

Jednostka dominująca, jak również jej spółki powiązane, ujmuje przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości w dacie przekazania lokalu/domu na podstawie technicznego protokołu odbioru. W zakresie rozpoznawania momentu zaliczania przychodów ze sprzedaży nieruchomości, spółki z Grupy wykorzystują definicje zawarte w Krajowym Standardzie Rachunkowości nr 8 „Działalność deweloperska”. Spółki z Grupy kwalifikują 100% przychodów w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem spełnienia łącznie przesłanek:

- nastąpiło podpisanie przez nabywcę odbioru nieruchomości, bądź jej części, zgodnie z umową przedwstępną i przekazanie kluczy do budynku, bądź lokalu,



- na podstawie umowy przedwstępnej, pod datą protokolarnego odbioru budynku (lokalu), przenoszone są na nabywcę wszelkie ryzyka związane z tą nieruchomością lub jej częścią oraz korzyści, jak np. możliwość adaptacji, wynajmu, itp.
- nabywca może rozpocząć użytkowanie nabytej nieruchomości lub jej części. Spółka z Grupy nie jest zobowiązana (na podstawie protokołu odbioru lub innego dokumentu) do usunięcia istotnych usterek, co warunkuje wykorzystanie danej nieruchomości w okresie powyżej jednego miesiąca zgodnie z zamiarem nabywcy,
- spółka z Grupy otrzymała całość lub prawie całość zapłaty za nieruchomość od nabywcy, po podpisaniu protokołu odbioru nie zachodzi istotne ryzyko odstąpienia nabywcy od umowy i konieczności zwrotu wpłaconych przez niego środków,
- spółka z Grupy nie jest zobowiązana zgodnie z umową deweloperską/przedwstępną do wykonania innych ważnych czynności, poza zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Przychody ze sprzedaży towarów, materiałów ujmowane są w dniu wykonania sprzedaży tj. wydania towaru lub materiału.

Przychody ze świadczenia usług są rozpoznawane zgodnie z zasadą memoriałową.

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

#### Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Podstawową działalnością Jednostki Dominującej i jej jednostek powiązanych jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Ich cechą charakterystyczną jest budowa mieszkań, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie trwania całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przenoszenie prawa własności na nabywcę nieruchomości. Proces realizacji takich inwestycji przekracza 1 rok. Wpłacane zaliczki przez nabywców z tytułu podpisanych umów, po zwolnieniu ich z rachunku powierniczego ewidencjonowane są w rozliczeniach międzyokresowych przychodów zgodnie z art. 41 ust 1 Ustawy o Rachunkowości. Wartość wpłaconych zaliczek pozostaje na koncie rozliczeń międzyokresowych przychodów do przeniesienia/rozliczenia z tego tytułu przychodu na podstawie protokolarnego przeniesienia własności na nabywcę.

#### Instrumenty finansowe

##### Klasyfikacja instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Zasady wyceny i ujawniania aktywów finansowych opisane nie dotyczą instrumentów finansowych wyłączonych z Rozporządzenia w tym w szczególności udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych, praw i zobowiązań wynikających z umów leasingowych i ubezpieczeniowych, należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz instrumentów finansowych wyemitowanych przez spółkę dominującą stanowiących jej instrumenty kapitałowe.

Aktywa finansowe dzieli się na:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,
- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych

Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, to jest w wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych w zamian innych składników majątkowych, zaś zobowiązania finansowe w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione przez spółkę z Grupy koszty transakcji.

Aktywa finansowe nabyte w wyniku transakcji dokonanych na rynku regulowanym wprowadza się do ksiąg rachunkowych w dniu ich zawarcia/rozliczenia.

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu

Do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz wahań innych czynników rynkowych albo krótkiego czasu trwania nabytego instrumentu, a także inne aktywa finansowe, bez względu na zamiary, jakimi kierowano się przy zawieraniu kontraktu, jeżeli stanowią one składnik portfela podobnych aktywów finansowych, co do którego jest duże prawdopodobieństwo realizacji w krótkim terminie zakładanych korzyści ekonomicznych.

Do aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się pochodne instrumenty finansowe, z wyjątkiem przypadku, gdy Grupa uznaje zawarte kontrakty za instrumenty zabezpieczające. Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się również zobowiązanie do dostarczenia pożyczonych papierów wartościowych oraz innych instrumentów finansowych, w przypadku zawarcia przez spółkę z Grupy umowy sprzedaży krótkiej.

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej, natomiast skutki okresowej wyceny, z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych i instrumentów zabezpieczających, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się niezakwalifikowane do pożyczek udzielonych i należności własnych aktywa finansowe, dla których zawarte kontrakty ustalają termin wymagalności spłaty wartości nominalnej oraz określają prawo do otrzymania w ustalonych terminach korzyści ekonomicznych, na przykład oprocentowania, w stałej lub możliwej do ustalenia kwocie, pod warunkiem że spółka z Grupy zamierza i może utrzymać te aktywa do czasu, gdy staną się one wymagalne.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wycenia się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

#### Pożyczki udzielone i należności własne

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się, niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty), aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych. Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się także obligacje i inne dłużne instrumenty finansowe nabyte w zamian za wydane bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środki pieniężne, jeżeli z zawartego kontraktu jednoznacznie wynika, że zbywający nie utracił kontroli nad wydanymi instrumentami finansowymi.

Pożyczki udzielone i należności własne, które Grupa przeznacza do sprzedaży w krótkim terminie, zalicza się do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu.

Do pożyczek udzielonych i należności własnych nie zalicza się nabytych pożyczek ani należności, a także wpłat dokonanych przez Grupę celem nabycia instrumentów kapitałowych nowych emisji, również wtedy, gdy nabycie następuje w pierwszej ofercie publicznej lub w obrocie pierwotnym, a w przypadku praw do akcji - także w obrocie wtórnym.

Pożyczki udzielone i należności własne wycenia się według skorygowanej ceny nabycia, tj. zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Udzielone pożyczki i należności własne przeznaczone do sprzedaży w okresie do 3 miesięcy, wycenia się według wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej.

#### Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe nie zakwalifikowane do powyższych kategorii zaliczane są do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wycenia się w wartości godziwej zaś skutki przeszacowania zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

#### Przekwalifikowania aktywów finansowych

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej na dzień przekwalifikowania do innej kategorii aktywów finansowych. Wartość godziwa na dzień przekwalifikowania staje się odpowiednio nowo ustaloną ceną nabycia lub skorygowaną ceną nabycia. Zyski lub straty z przeszacowania aktywów finansowych poddanych przekwalifikowaniu ujęte do tej pory jako przychody lub koszty finansowe pozostają w rachunku zysków i strat.

Za wiarygodną uznaje się wartość godziwą ustaloną w szczególności drogą:

- wyceny instrumentu finansowego po cenie ustalonej w aktywnym obrocie regulowanym, zaś informacje o tej cenie są ogólnie dostępne,
- oszacowania dłużnych instrumentów finansowych przez wyspecjalizowaną, niezależną jednostkę świadczącą tego rodzaju usługi, przy czym możliwe jest rzetelne oszacowanie przepływów pieniężnych związanych z tymi instrumentami,
- zastosowania właściwego modelu wyceny instrumentu finansowego, a wprowadzone do tego modelu dane wejściowe pochodzą z aktywnego obrotu regulowanego,

- oszacowania ceny instrumentu finansowego, dla którego nie istnieje aktywny obrót regulowany, na podstawie publicznie ogłoszonej, notowanej w aktywnym obrocie regulowanym ceny nieróżniącego się istotnie, podobnego instrumentu finansowego, albo cen składników złożonego instrumentu finansowego,
- oszacowania ceny instrumentu finansowego za pomocą metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.

Aktywa finansowe zaliczone do utrzymywanych do terminu wymagalności, na dzień przekwalifikowania ich w całości lub części do kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, wycenia się w wartości godziwej. Skutki przeszacowania ustalone jako różnica między wynikającą z ksiąg rachunkowych wartością w skorygowanych cenach nabycia a wartością godziwą, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego

#### Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym w szczególności instrumenty pochodne o ujemnej wartości godziwej, które nie zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające, wykazywane są w wartości godziwej, zaś zyski i straty wynikające z ich wyceny ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu w okresie do 3 miesięcy, wycenia się według wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej.

Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się według skorygowanej ceny nabycia, tj. zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Wszystkie zobowiązania finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia kontraktu.

#### Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały przygotowane w złotych polskich, które są walutą funkcjonalną (wyceny) i walutą prezentacji Grupy. Transakcje wyrażone w walutach obcych są początkowo ujmowane według kursu waluty funkcjonalnej obowiązującej na dzień zawarcia transakcji. Aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach obcych przeliczane są po kursie waluty funkcjonalnej obowiązującym na dzień bilansowy. Różnice kursowe są ujmowane w rachunku zysków i strat jako przychody lub koszty finansowe.

#### Podatki

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje sumę części bieżącej i odroczonej podatku poszczególnych spółek w Grupie po uwzględnieniu korekt konsolidacyjnych. Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego. Rezerw i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się na kapitał własny. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności. Rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości

kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego. Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie są kompensowane dla potrzeb prezentacji w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych. Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzone są przez spółki z Grupy zgodnie z art. 37 ust 1 ustawy o rachunkowości.

#### Dywidendy

Zobowiązania z tytułu dywidendy ujmowane są w momencie ustalenia praw akcjonariuszy do ich otrzymania.

#### Zysk netto na akcję /udział

Zysk netto na akcję/udział obliczany jest poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez liczbę akcji /udziałów w danym okresie sprawozdawczym.

#### Leasing

Spółki z Grupy nie występują jako leasingodawca (finansujący).

Leasing – spółki z Grupy jako leasingobiorca (korzystający).

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na spółkę z Grupy zasadniczo całe ryzyko i korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, ujmowane są w bilansie na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenia salda zobowiązania z tytułu leasingu, w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w ciężar rachunku zysków i strat. Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane przez szacowany okres użytkowania środka trwałego. Przy braku wystarczającej pewności, że spółka uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu, dany składnik aktywów amortyzuje się przez krótszy z dwóch okresów: okres leasingu lub szacowany okres użytkowania. Umowy leasingowe zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Spółki z Grupy ustalając sposób rozliczenia umów leasingu uwzględniają art. 3 ust 4 ustawy o rachunkowości. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli jednostka przyjęła do używania m.in. obce środki trwałe na mocy umowy, zgodnie z którą jedna ze stron, zwana dalej „finansującym”, oddaje drugiej stronie, zwanej dalej „korzystającym”, środki trwałe do odpłatnego używania lub pobierania pożytków na czas oznaczony, środki te i wartości zalicza się do aktywów trwałych korzystającego, jeżeli umowa spełnia co najmniej jeden z następujących warunków:

1. przenosi własność jej przedmiotu na korzystającego, po zakończeniu okresu, na który została zawarta,
2. zawiera prawo do nabycia jej przedmiotu przez korzystającego, po zakończeniu okresu, na jaki została zawarta, po cenie niższej od wartości rynkowej z dnia nabycia,

3. okres, na jaki została zawarta, odpowiada w przeważającej części przewidywanemu okresowi ekonomicznej użyteczności środka trwałego lub prawa majątkowego, przy czym nie może być on krótszy niż  $\frac{3}{4}$  tego okresu. Prawo własności przedmiotu umowy może być, po okresie, na jaki umowa została zawarta, przeniesione na korzystającego,
4. suma opłat, pomniejszonych o dyskonto, ustalona w dniu zawarcia umowy i przypadająca do zapłaty w okresie jej obowiązywania, przekracza 90% wartości rynkowej przedmiotu umowy na ten dzień. W sumie opłat uwzględnia się wartość końcową przedmiotu umowy, którą korzystający zobowiązuje się zapłacić za przeniesienie na niego własności tego przedmiotu. Do sumy opłat nie zalicza się płatności na rzecz finansującego za świadczenia dodatkowe, podatków oraz składek na ubezpieczenia tego przedmiotu, jeżeli korzystający pokrywa je niezależnie od opłat za używanie,
5. zawiera przyrzeczenie finansującego do zawarcia z korzystającym kolejnej umowy o oddanie w odpłatne używanie tego samego przedmiotu lub przedłużenia umowy dotychczasowej, na warunkach korzystniejszych od przewidzianych w dotychczasowej umowie,
6. przewiduje możliwość jej wypowiedzenia, z zastrzeżeniem, że wszelkie powstałe z tego tytułu koszty i straty poniesione przez finansującego pokrywa korzystający,
7. przedmiot umowy został dostosowany do indywidualnych potrzeb korzystającego. Może on być używany wyłącznie przez korzystającego, bez wprowadzenia w nim istotnych zmian.

Spółki z Grupy zawarły umowy leasingu spełniające przynajmniej 3 pierwsze warunki z listy wymienionej powyżej. Ponieważ ustawa o rachunkowości nie określa zagadnień dotyczących leasingu finansowego, dla ujęcia w księgach rachunkowych oraz ustalenia kryteriów prezentacji i ujawnień w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych aktywów i zobowiązań oraz kosztów i przychodów wynikających z umów leasingowych Grupa wykorzystuje zasady określone w Krajowym Standardzie Rachunkowości nr 5 „Leasing, najem i dzierżawa”. Przedmiot umowy wykazywany jest w księgach rachunkowych jako składnik aktywów trwałych, a drugostronnie jako zobowiązanie finansowe.

Na wartość początkową przedmiotu umowy leasingu finansowego składa się cena jego zakupu powiększona o opłatę za zawarcie umowy oraz poniesione przez spółki z Grupy bezpośrednie koszty zawarcia umowy, montażu, fundamentów, przystosowania, ulepszenia i inne podobne.

Cena zakupu jest ustalana jako niższa spośród:

- wartości rynkowej przedmiotu leasingu, ustalonej na moment rozpoczęcia leasingu (w większości przypadków jest to wartość wykazana w umowie),

lub

- wartości bieżącej opłat leasingowych, ustalonej za pomocą stopy procentowej leasingu (stopa dyskontowa aktualna na moment rozpoczęcia leasingu, powodująca, że łączna wartość bieżąca (zdyskontowana) opłat leasingowych oraz niegwarantowanej wartości końcowej równa się sumie wartości godziwej przedmiotu leasingu oraz wszelkich początkowych kosztów bezpośrednich poniesionych przez finansującego). W sumie opłat leasingowych objętych dyskontowaniem uwzględnia się opłatę wstępną i opłaty podstawowe. Opłatę końcową uwzględnia się w sumie opłat leasingowych objętych dyskontowaniem wtedy, gdy Spółka z Grupy zobowiązała się w umowie do jej uiszczenia lub jej poniesienie jest ekonomicznie uzasadnione. Nie uwzględnia się w sumie opłat leasingowych warunkowych opłat leasingowych.

Spółki z Grupy dokonują odpisów amortyzacyjnych od leasingowanych składników majątku zgodnie z zasadami art. 32 ustawy o rachunkowości. Odpisy amortyzacyjne dla środków trwałych użytkowanych



na podstawie umów leasingu są dokonywane zgodnie z takimi samymi zasadami amortyzacji (metoda, stawka), jakie są stosowane dla podobnych własnych składników aktywów w przypadku jeżeli umowa przewiduje, że po jej zakończeniu Spółka z Grupy uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu (bez dodatkowej opłaty lub za opłatą końcową). Z kolei jeżeli umowa leasingu nie przewiduje, aby Spółka z Grupy uzyskała na moment zakończenia okresu leasingu tytuł własności przedmiotu umowy, to dany składnik aktywów wymaga w całości zamortyzowania przez: okres leasingu lub okres ekonomicznej użyteczności, jeżeli byłby on krótszy od okresu leasingu. Amortyzacja przedmiotu leasingu stanowi koszt działalności operacyjnej, wytworzenia, ogólnego zarządu, sprzedaży lub koszt pozostałej działalności operacyjnej, zależnie od celu użytkowania przedmiotu leasingu. Na dzień bilansowy środki trwałe użytkowane na podstawie umów leasingu finansowego wyceniane są w wartości początkowej, powiększonej o koszty związane z ulepszeniami oraz pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne oraz ewentualne odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Podział opłaty leasingowej na część kapitałową (wartość przedmiotu leasingu podlegająca amortyzacji) i odsetkową przeprowadza się stosując metodę wewnętrznej stopy zwrotu (IRR lub XIRR w zależności od harmonogramu płatności). Metoda wewnętrznej stopy zwrotu polega na tym, że część odsetkowa opłaty leasingowej zostaje rozłożona na poszczególne okresy objęte okresem leasingu w taki sposób, aby stopa procentowa w stosunku do salda zobowiązania z tytułu przedmiotu leasingu była w każdym z okresów stała.

#### Ustalenie sposobu sporządzenia skonsolidowanych historycznych informacji finansowych

Wynik finansowy Grupy za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody spółek Grupy oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz zasadą ostrożnej wyceny.

Na wynik finansowy netto składają się:

- wynik z działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych (pośrednio związanych z działalnością operacyjną jednostki),
- wynik operacji finansowych,
- odpisy wartości firmy,
- podatek dochodowy (część bieżąca i odroczone).

#### Zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

Jednostkowe sprawozdania finansowe spółek Grupy, które mają siedzibę w Polsce, zostały sporządzone zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz.U. z 2023r., poz. 120, z późniejszymi zmianami). Informacje dodatkowe zgodne są z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości i zawierają informacje ich dotyczące. Jednostkowe sprawozdania finansowe spółek z Grupy, które mają swoje siedziby zagranicą, zostały sporządzone zgodnie z wymogami prawnymi obowiązującymi w kraju ich zarejestrowania. Spółki z Grupy sporządzają rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym, a rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Przy sporządzeniu skonsolidowanych historycznych informacji finansowych wykorzystuje się określone przepisy rachunkowe pozwalające na uporządkowanie i rzetelną prezentację działalności Grupy, w

szczegółności zasady mające zastosowanie do profilu działalności Grupy jaką jest działalność deweloperska - są to rozwiązania dopuszczone przez ustawę o rachunkowości i Krajowe Standardy Rachunkowości, zapewniające wymaganą jakość sprawozdania (KSR nr 8 „Działalność deweloperska”). Skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy sporządzono zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych.

**14. Omówienie dokonanych ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmian zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanych historycznych informacji finansowych wraz z podaniem przyczyny**

Nie wystąpiły zmiany stosowanych zasad (polityk) rachunkowości.

**15. Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych z historycznych skonsolidowanych informacji finansowych**

Nie zastosowano żadnych wyłączeń, wszystkie jednostki podporządkowane są objęte konsolidacją.

**16. Wskazanie średnich kursów wymiany złotego na dzień bilansowy i kursów średnich w okresach objętych skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi, w stosunku do euro, ustalanych przez Narodowy Bank Polski**

| Stan na    | Średni kurs w okresie | Kurs na koniec okresu | Najwyższy kurs w | Najniższy kurs w |
|------------|-----------------------|-----------------------|------------------|------------------|
| 31.12.2022 | 4,6883                | 4,6899                | 4,9647           | 4,4879           |
| 31.12.2023 | 4,5284                | 4,3480                | 4,7895           | 4,3053           |

**17. Wskazanie co najmniej podstawowych pozycji bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych z historycznych informacji finansowych, przeliczonych na euro, ze wskazaniem zasad przyjętych do tego przeliczenia**

| Pozycje rachunku zysków i strat                                             | Dane w tys. PLN           |                           | Dane w tys. EUR           |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                             | 01.01.2023-<br>31.12.2023 | 01.01.2022-<br>31.12.2022 | 01.01.2023-<br>31.12.2023 | 01.01.2022-<br>31.12.2022 |
| Średni kurs PLN / EUR za okres sprawozdawczy                                |                           |                           | 4,5284                    | 4,6883                    |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów                | 934 143                   | 539 959                   | 206 286                   | 115 172                   |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)                             | 273 085                   | 129 511                   | 60 305                    | 27 624                    |
| Zysk (strata) brutto                                                        | 227 018                   | 94 676                    | 50 132                    | 20 194                    |
| Zysk (strata) netto                                                         | 183 948                   | 75 206                    | 40 621                    | 16 041                    |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA) | 274 496                   | 130 917                   | 60 617                    | 27 924                    |

W prezentowanych skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych informacje EBITDA, EBIT stanowią Alternatywne Pomiar Wyników w rozumieniu wytycznych ESMA/2015/1415.

EBIT jest równy zyskowi z działalności operacyjnej jak wykazano w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych w pozycji I. Skonsolidowanego Rachunku Zysków i Strat i wyniósł on odpowiednio 273 085 tysięcy złotych dla roku 2023 i 129 511 tysięcy złotych dla roku 2022.

W roku 2023 amortyzacja wyniosła łącznie 1 411 tysięcy złotych (w tym amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych 1 261 tysięcy złotych oraz amortyzacja nieruchomości inwestycyjnej 150 tysięcy złotych), a w roku 2022 wyniosła ona 1 406 tysięcy złotych (w tym amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych 1 256 tysięcy złotych oraz amortyzacja nieruchomości inwestycyjnej 150 tysięcy złotych).

Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA) za rok 2023 = 273 085 tysięcy złotych + 1 411 tysięcy złotych = 274 496 tysięcy złotych.

Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA) za rok 2022 = 129 511 tysięcy złotych + 1 406 tysięcy złotych = 130 917 tysięcy złotych.

| Pozycje bilansu                        | Dane w tys. PLN |            | Dane w tys. EUR |               |
|----------------------------------------|-----------------|------------|-----------------|---------------|
|                                        | 31.12.2023      | 31.12.2022 | 31.12.2023      | 31.12.2022    |
| Średni kurs PLN/EUR na dzień bilansowy |                 |            | <b>4,3480</b>   | <b>4,6899</b> |
| Aktywa trwałe                          | 195 300         | 139 534    | 44 917          | 29 752        |
| Aktywa obrotowe                        | 1 422 826       | 1 124 257  | 327 237         | 239 719       |
| Kapitał własny                         | 552 847         | 390 925    | 127 150         | 83 355        |
| Zobowiązania i rezerwy w tym:          | 1 065 279       | 872 866    | 245 004         | 186 116       |
| Rezerwy na zobowiązania                | 172 961         | 77 866     | 39 779          | 16 602        |
| Zobowiązania długoterminowe            | 428 320         | 241 270    | 98 510          | 51 445        |
| Zobowiązania krótkoterminowe           | 257 750         | 297 007    | 59 280          | 63 329        |
| Rozliczenia międzyokresowe             | 206 248         | 256 723    | 47 435          | 54 740        |

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

## SKONSOLIDOWANY BILANS

Wszystkie prezentowane kwoty w złotych polskich

| AKTYWA      |                                                                                                                 | Nota       | Stan na<br>31.12.2023 r. | Stan na<br>31.12.2022 r. |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A.</b>   | <b>AKTYWA TRWAŁE</b>                                                                                            |            | <b>195 299 672,46</b>    | <b>139 533 839,50</b>    |
| <b>I.</b>   | <b>Wartości niematerialne i prawne</b>                                                                          | <b>1</b>   | <b>345 467,34</b>        | <b>103 054,88</b>        |
| 1.          | Koszty zakończonych prac rozwojowych                                                                            |            | 0,00                     | 0,00                     |
| 2.          | Wartość firmy                                                                                                   |            | 0,00                     | 0,00                     |
| 3.          | Inne wartości niematerialne i prawne                                                                            |            | 270 967,34               | 103 054,88               |
| 4.          | Zaliczki na wartości niematerialne i prawne                                                                     |            | 74 500,00                | 0,00                     |
| <b>II.</b>  | <b>Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>                                                                | <b>2,3</b> | <b>0,00</b>              | <b>1 735 649,23</b>      |
| 1.          | Wartość firmy – jednostki zależne                                                                               |            | 0,00                     | 1 735 649,23             |
| 2.          | Wartość firmy – jednostki współzależne                                                                          |            | 0,00                     | 0,00                     |
| <b>III.</b> | <b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>                                                                                   |            | <b>47 697 114,45</b>     | <b>46 746 263,12</b>     |
| 1.          | Środki trwałe                                                                                                   | 4          | 47 697 114,45            | 46 616 563,12            |
|             | a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)                                                          |            | 980 465,84               | 980 465,84               |
|             | b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej                                       |            | 5 759 882,28             | 5 992 061,64             |
|             | c) urządzenia techniczne i maszyny                                                                              |            | 943 790,85               | 924 764,10               |
|             | d) środki transportu                                                                                            |            | 39 543 491,26            | 38 202 998,03            |
|             | e) inne środki trwałe                                                                                           |            | 469 484,22               | 516 273,51               |
| 2.          | Środki trwałe w budowie                                                                                         | 7          | 0,00                     | 129 700,00               |
| 3.          | Zaliczki na środki trwałe w budowie                                                                             |            | 0,00                     | 0,00                     |
| <b>IV.</b>  | <b>Należności długoterminowe</b>                                                                                | <b>8</b>   | <b>452 134,12</b>        | <b>842 134,12</b>        |
| 1.          | Od jednostek powiązanych                                                                                        |            | 0,00                     | 0,00                     |
| 2.          | Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                                  |            | 0,00                     | 0,00                     |
| 3.          | Od pozostałych jednostek                                                                                        |            | 452 134,12               | 842 134,12               |
| <b>V.</b>   | <b>Inwestycje długoterminowe</b>                                                                                | <b>9</b>   | <b>37 156 478,69</b>     | <b>39 727 719,61</b>     |
| 1.          | Nieruchomości                                                                                                   |            | 5 202 955,56             | 5 353 765,80             |
| 2.          | Wartości niematerialne i prawne                                                                                 |            | 0,00                     | 0,00                     |
| 3.          | Długoterminowe aktywa finansowe                                                                                 | 10         | 31 953 523,13            | 34 373 953,81            |
|             | a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną |            | 0,00                     | 0,00                     |
|             | - udziały lub akcje                                                                                             |            | 0,00                     | 0,00                     |
|             | - inne papiery wartościowe                                                                                      |            | 0,00                     | 0,00                     |
|             | - udzielone pożyczki                                                                                            |            | 0,00                     | 0,00                     |
|             | - inne długoterminowe aktywa finansowe                                                                          |            | 0,00                     | 0,00                     |
|             | b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności                  |            | 877 247,18               | 841 168,81               |
|             | - udziały lub akcje                                                                                             |            | 877 247,18               | 841 168,81               |
|             | - inne papiery wartościowe                                                                                      |            | 0,00                     | 0,00                     |
|             | - udzielone pożyczki                                                                                            |            | 0,00                     | 0,00                     |
|             | - inne długoterminowe aktywa finansowe                                                                          |            | 0,00                     | 0,00                     |
|             | c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                              |            | 0,00                     | 0,00                     |
|             | - udziały lub akcje                                                                                             |            | 0,00                     | 0,00                     |
|             | - inne papiery wartościowe                                                                                      |            | 0,00                     | 0,00                     |
|             | - udzielone pożyczki                                                                                            |            | 0,00                     | 0,00                     |
|             | - inne długoterminowe aktywa finansowe                                                                          |            | 0,00                     | 0,00                     |
|             | d) w pozostałych jednostkach                                                                                    |            | 31 076 275,95            | 33 532 785,00            |
|             | - udziały lub akcje                                                                                             |            | 0,00                     | 0,00                     |
|             | - inne papiery wartościowe                                                                                      |            | 31 076 275,95            | 33 532 785,00            |
|             | - udzielone pożyczki                                                                                            |            | 0,00                     | 0,00                     |
|             | - inne długoterminowe aktywa finansowe                                                                          |            | 0,00                     | 0,00                     |
| 4.          | Inne inwestycje długoterminowe                                                                                  |            | 0,00                     | 0,00                     |
| <b>VI.</b>  | <b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>                                                                |            | <b>109 648 477,86</b>    | <b>50 379 018,54</b>     |
| 1.          | Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                                                 | 14         | 109 648 477,86           | 50 379 018,54            |
| 2.          | Inne rozliczenia międzyokresowe                                                                                 | 15         | 0,00                     | 0,00                     |

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

| AKTYWA              |                                                                                                                           | Nota      | Stan na<br>31.12.2023 r. | Stan na<br>31.12.2022 r. |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| <b>B.</b>           | <b>AKTYWA OBROTOWE</b>                                                                                                    |           | <b>1 422 826 342,85</b>  | <b>1 124 257 424,79</b>  |
| <b>I.</b>           | <b>Zapasy</b>                                                                                                             | <b>17</b> | <b>1 112 313 119,33</b>  | <b>1 007 713 559,26</b>  |
| 1.                  | Materiały                                                                                                                 |           | 0,00                     | 0,00                     |
| 2.                  | Półprodukty i produkty w toku                                                                                             |           | 308 196 126,06           | 482 415 106,34           |
| 3.                  | Produkty gotowe                                                                                                           |           | 252 548 202,39           | 134 015 108,91           |
| 4.                  | Towary                                                                                                                    |           | 520 638 029,69           | 305 612 229,71           |
| 5.                  | Zaliczki na dostawy i usługi                                                                                              |           | 30 930 761,19            | 85 671 114,30            |
| <b>II.</b>          | <b>Należności krótkoterminowe</b>                                                                                         | <b>20</b> | <b>39 141 316,30</b>     | <b>15 591 140,92</b>     |
| 1.                  | Należności od jednostek powiązanych                                                                                       |           | 99 211,80                | 1 660,50                 |
|                     | a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:                                                                             |           | 99 211,80                | 1 660,50                 |
|                     | - do 12 miesięcy                                                                                                          |           | 99 211,80                | 1 660,50                 |
|                     | - powyżej 12 miesięcy                                                                                                     |           | 0,00                     | 0,00                     |
|                     | b) inne                                                                                                                   |           | 0,00                     | 0,00                     |
| 2.                  | Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                                 |           | 0,00                     | 0,00                     |
|                     | a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:                                                                             |           | 0,00                     | 0,00                     |
|                     | - do 12 miesięcy                                                                                                          |           | 0,00                     | 0,00                     |
|                     | - powyżej 12 miesięcy                                                                                                     |           | 0,00                     | 0,00                     |
|                     | b) inne                                                                                                                   |           | 0,00                     | 0,00                     |
| 3.                  | Należności od pozostałych jednostek                                                                                       | 20        | 39 042 104,50            | 15 589 480,42            |
|                     | a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:                                                                             |           | 9 630 113,81             | 8 528 739,06             |
|                     | - do 12 miesięcy                                                                                                          |           | 9 630 113,81             | 8 528 739,06             |
|                     | - powyżej 12 miesięcy                                                                                                     |           | 0,00                     | 0,00                     |
|                     | b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń tytułów publicznoprawnych |           | 27 639 243,78            | 2 810 718,44             |
|                     | c) inne                                                                                                                   |           | 1 772 746,91             | 4 250 022,92             |
|                     | d) dochodzone na drodze sądowej                                                                                           |           | 0,00                     | 0,00                     |
| <b>III.</b>         | <b>Inwestycje krótkoterminowe</b>                                                                                         |           | <b>265 715 778,46</b>    | <b>98 938 627,24</b>     |
| 1.                  | Krótkoterminowe aktywa finansowe                                                                                          |           | 265 715 778,46           | 98 938 627,24            |
|                     | a) w jednostkach zależnych i współzależnych                                                                               |           | 0,00                     | 0,00                     |
|                     | - udziały lub akcje                                                                                                       |           | 0,00                     | 0,00                     |
|                     | - inne papiery wartościowe                                                                                                |           | 0,00                     | 0,00                     |
|                     | - udzielone pożyczki                                                                                                      |           | 0,00                     | 0,00                     |
|                     | - inne krótkoterminowe aktywa finansowe                                                                                   |           | 0,00                     | 0,00                     |
|                     | b) w jednostkach stowarzyszonych                                                                                          | 23        | 16 603 594,47            | 16 933 699,90            |
|                     | - udziały lub akcje                                                                                                       |           | 0,00                     | 0,00                     |
|                     | - inne papiery wartościowe                                                                                                |           | 0,00                     | 0,00                     |
|                     | - udzielone pożyczki                                                                                                      |           | 16 603 594,47            | 16 933 699,90            |
|                     | - inne krótkoterminowe aktywa finansowe                                                                                   |           | 0,00                     | 0,00                     |
|                     | c) w pozostałych jednostkach                                                                                              | 23        | 279 793,80               | 305 986,66               |
|                     | - udziały lub akcje                                                                                                       |           | 0,00                     | 0,00                     |
|                     | - inne papiery wartościowe                                                                                                |           | 279 793,80               | 305 986,66               |
|                     | - udzielone pożyczki                                                                                                      |           | 0,00                     | 0,00                     |
|                     | - inne krótkoterminowe aktywa finansowe                                                                                   |           | 0,00                     | 0,00                     |
|                     | d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne                                                                               | 24        | 248 832 390,19           | 81 698 940,68            |
|                     | - środki pieniężne w kasie i na rachunkach                                                                                |           | 50 907 578,12            | 26 502 948,80            |
|                     | - inne środki pieniężne                                                                                                   |           | 197 924 812,07           | 55 195 991,88            |
|                     | - inne aktywa pieniężne                                                                                                   |           | 0,00                     | 0,00                     |
| 2.                  | Inne inwestycje krótkoterminowe                                                                                           |           | 0,00                     | 0,00                     |
| <b>IV.</b>          | <b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>                                                                         | <b>25</b> | <b>5 656 128,76</b>      | <b>2 014 097,37</b>      |
| C.                  | Należne wpłaty na kapitał podstawowy                                                                                      |           | 0,00                     | 0,00                     |
| D.                  | Udziały (akcje) własne                                                                                                    |           | 0,00                     | 0,00                     |
| <b>AKTYWA RAZEM</b> |                                                                                                                           |           | <b>1 618 126 015,31</b>  | <b>1 263 791 264,29</b>  |

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

| PASYWA |                                                                                                        | Nota      | Stan na<br>31.12.2023 r. | Stan na<br>31.12.2022 r. |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| A.     | <b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>                                                                        |           | <b>552 846 585,93</b>    | <b>390 925 203,46</b>    |
| I.     | Kapitał (fundusz) podstawowy                                                                           | 26,27     | 2 000 000,00             | 2 000 000,00             |
| II.    | Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:                                                                     |           | 667 000,00               | 667 000,00               |
|        | - nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)            |           | 0,00                     | 0,00                     |
| III.   | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:                                                        |           | 0,00                     | 0,00                     |
| IV.    | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:                                                        | 28        | 337 106 519,73           | 316 558 534,17           |
|        | - tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki                                                           |           | 0,00                     | 0,00                     |
| V.     | Różnice kursowe z przeliczenia                                                                         |           | 2 520,68                 | 29 047,64                |
| VI.    | Zysk (strata) z lat ubiegłych                                                                          |           | 29 122 636,09            | (3 535 048,57)           |
| VII.   | Zysk (strata) netto                                                                                    |           | 183 947 909,43           | 75 205 670,22            |
| VIII.  | Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)                                         |           | 0,00                     | 0,00                     |
| B.     | <b>KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI</b>                                                                            |           | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>              |
| C.     | <b>UJEMNA WARTOŚĆ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH</b>                                                      |           | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>              |
| I.     | Ujemna wartość – jednostki zależne                                                                     |           | 0,00                     | 0,00                     |
| II.    | Ujemna wartość – jednostki współzależne                                                                |           | 0,00                     | 0,00                     |
| D.     | <b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>                                                          |           | <b>1 065 279 429,38</b>  | <b>872 866 060,83</b>    |
| I.     | <b>Rezerwy na zobowiązania</b>                                                                         |           | <b>172 961 174,48</b>    | <b>77 866 275,54</b>     |
| 1.     | Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                                       | 29        | 157 581 651,87           | 73 767 051,47            |
| 2.     | Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne                                                            |           | 0,00                     | 0,00                     |
| 3.     | Pozostałe rezerwy                                                                                      | 30        | 15 379 522,61            | 4 099 224,07             |
|        | - długoterminowe                                                                                       |           | 0,00                     | 0,00                     |
|        | - krótkoterminowe                                                                                      |           | 15 379 522,61            | 4 099 224,07             |
| II.    | <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                                                     | <b>31</b> | <b>428 319 938,34</b>    | <b>241 270 041,21</b>    |
| 1.     | Wobec jednostek powiązanych                                                                            |           | 0,00                     | 0,00                     |
| 2.     | Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                      |           | 0,00                     | 0,00                     |
| 3.     | Wobec pozostałych jednostek                                                                            | 31        | 428 319 938,34           | 241 270 041,21           |
|        | a) kredyty i pożyczki                                                                                  |           | 34 660 973,45            | 812 088,00               |
|        | b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                                     |           | 346 601 034,82           | 183 232 419,11           |
|        | c) inne zobowiązania finansowe                                                                         |           | 26 690 702,45            | 31 501 216,09            |
|        | d) zobowiązania wekslowe                                                                               |           | 0,00                     | 0,00                     |
|        | e) inne                                                                                                |           | 20 367 227,62            | 25 724 318,01            |
| III.   | <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                                                    | <b>32</b> | <b>257 750 207,87</b>    | <b>297 006 736,41</b>    |
| 1.     | Zobowiązania wobec jednostek powiązanych                                                               |           | 17 404,50                | 0,00                     |
|        | a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:                                                          |           | 17 404,50                | 0,00                     |
|        | - do 12 miesięcy                                                                                       |           | 17 404,50                | 0,00                     |
|        | - powyżej 12 miesięcy                                                                                  |           | 0,00                     | 0,00                     |
|        | b) inne                                                                                                |           | 0,00                     | 0,00                     |
| 2.     | Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale         |           | 0,00                     | 0,00                     |
|        | a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:                                                          |           | 0,00                     | 0,00                     |
|        | - do 12 miesięcy                                                                                       |           | 0,00                     | 0,00                     |
|        | - powyżej 12 miesięcy                                                                                  |           | 0,00                     | 0,00                     |
|        | b) inne                                                                                                |           | 0,00                     | 0,00                     |
| 3.     | Zobowiązania wobec pozostałych jednostek                                                               | 32        | 257 732 803,37           | 297 006 736,41           |
|        | a) kredyty i pożyczki                                                                                  |           | 51 593 150,14            | 94 791 110,98            |
|        | b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                                     |           | 59 815 242,82            | 84 065 198,67            |
|        | c) inne zobowiązania finansowe                                                                         |           | 3 418 188,89             | 3 398 651,10             |
|        | d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:                                                    |           | 102 187 845,60           | 85 256 077,99            |
|        | - do 12 miesięcy                                                                                       |           | 101 026 903,73           | 84 777 114,67            |
|        | - powyżej 12 miesięcy                                                                                  |           | 1 160 941,87             | 478 963,32               |
|        | e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi                                                              |           | 0,00                     | 0,00                     |
|        | f) zobowiązania wekslowe                                                                               |           | 0,00                     | 0,00                     |
|        | g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych |           | 2 981 107,52             | 5 702 529,17             |
|        | h) z tytułu wynagrodzeń                                                                                |           | 154 269,43               | 115 447,68               |



## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

| PASYWA              |                                   | Nota      | Stan na<br>31.12.2023 r. | Stan na<br>31.12.2022 r. |
|---------------------|-----------------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
|                     | i) inne                           |           | 37 582 998,97            | 23 677 720,82            |
| 4.                  | Fundusze specjalne                |           | 0,00                     | 0,00                     |
| <b>IV.</b>          | <b>Rozliczenia międzyokresowe</b> | <b>34</b> | <b>206 248 108,69</b>    | <b>256 723 007,67</b>    |
| 1.                  | Ujemna wartość firmy              |           | 0,00                     | 0,00                     |
| 2.                  | Inne rozliczenia międzyokresowe   |           | 206 248 108,69           | 256 723 007,67           |
|                     | - długoterminowe                  |           | 0,00                     | 29 086 776,65            |
|                     | - krótkoterminowe                 |           | 206 248 108,69           | 227 636 231,02           |
| <b>PASYWA RAZEM</b> |                                   |           | <b>1 618 126 015,31</b>  | <b>1 263 791 264,29</b>  |

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

| Lp.       | Wyszczególnienie                                                                              | Za okres: |                                  |                                  |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------|----------------------------------|
|           |                                                                                               | Nota      | 01.01.2023 r. -<br>31.12.2023 r. | 01.01.2022 r. -<br>31.12.2022 r. |
| <b>A.</b> | <b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>                   | <b>38</b> | <b>934 143 072,01</b>            | <b>539 959 097,35</b>            |
|           | - od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej                             |           | 0,00                             | 0,00                             |
| I.        | Przychody netto ze sprzedaży produktów                                                        |           | 895 352 467,02                   | 530 473 667,19                   |
| II.       | Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów                                             |           | 38 790 604,99                    | 9 485 430,16                     |
| <b>B.</b> | <b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>                             |           | <b>607 781 567,28</b>            | <b>364 808 025,93</b>            |
|           | - jednostkom powiązanym                                                                       |           | 0,00                             | 0,00                             |
| I.        | Koszt wytworzenia sprzedanych produktów                                                       | 41        | 591 792 589,54                   | 354 719 445,73                   |
| II.       | Wartość sprzedanych towarów i materiałów                                                      |           | 15 988 977,74                    | 10 088 580,20                    |
| <b>C.</b> | <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)</b>                                                |           | <b>326 361 504,73</b>            | <b>175 151 071,42</b>            |
| <b>D.</b> | <b>Koszty sprzedaży</b>                                                                       |           | <b>15 060 335,44</b>             | <b>14 496 270,46</b>             |
| <b>E.</b> | <b>Koszty ogólnego zarządu</b>                                                                |           | <b>34 521 487,88</b>             | <b>27 575 440,55</b>             |
| <b>F.</b> | <b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>                                                     |           | <b>276 779 681,41</b>            | <b>133 079 360,41</b>            |
| <b>G.</b> | <b>Pozostałe przychody operacyjne</b>                                                         | <b>42</b> | <b>2 684 752,66</b>              | <b>1 198 607,36</b>              |
| I.        | Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych                                        |           | 471 340,99                       | 0,00                             |
| II.       | Dotacje                                                                                       |           | 0,00                             | 0,00                             |
| III.      | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                                                  |           | 1 144 897,17                     | 2 356,82                         |
| IV.       | Inne przychody operacyjne                                                                     |           | 1 068 514,50                     | 1 196 250,54                     |
| <b>H.</b> | <b>Pozostałe koszty operacyjne</b>                                                            | <b>43</b> | <b>6 379 802,00</b>              | <b>4 767 290,56</b>              |
| I.        | Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych                                      |           | 0,00                             | 79 796,52                        |
| II.       | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                                                  |           | 0,00                             | 0,00                             |
| III.      | Inne koszty operacyjne                                                                        |           | 6 379 802,00                     | 4 687 494,04                     |
| <b>I.</b> | <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>                                       |           | <b>273 084 632,07</b>            | <b>129 510 677,21</b>            |
| <b>J.</b> | <b>Przychody finansowe</b>                                                                    | <b>44</b> | <b>6 233 249,18</b>              | <b>4 473 304,06</b>              |
| I.        | Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:                                                         |           | 0,00                             | 0,00                             |
| a)        | od jednostek powiązanych, w tym:                                                              |           | 0,00                             | 0,00                             |
|           | - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                                        |           | 0,00                             | 0,00                             |
| b)        | od jednostek pozostałych, w tym:                                                              |           | 0,00                             | 0,00                             |
|           | - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                                        |           | 0,00                             | 0,00                             |
| II.       | Odsetki, w tym:                                                                               |           | 5 388 257,58                     | 3 781 317,96                     |
|           | - od jednostek powiązanych                                                                    |           | 0,00                             | 0,00                             |
| III.      | Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:                                            |           | 0,00                             | 0,00                             |
|           | - w jednostkach powiązanych                                                                   |           | 0,00                             | 0,00                             |
| IV.       | Aktualizacja wartości aktywów finansowych                                                     |           | 0,00                             | 0,00                             |
| V.        | Inne                                                                                          |           | 844 991,60                       | 691 986,10                       |
| <b>K.</b> | <b>Koszty finansowe</b>                                                                       | <b>45</b> | <b>50 626 614,27</b>             | <b>38 390 833,40</b>             |
| I.        | Odsetki, w tym:                                                                               |           | 49 036 735,41                    | 34 569 346,29                    |
|           | - dla jednostek powiązanych                                                                   |           | 0,00                             | 0,00                             |
| II.       | Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:                                          |           | 0,00                             | 0,00                             |
|           | - w jednostkach powiązanych                                                                   |           | 0,00                             | 0,00                             |
| III.      | Aktualizacja wartości aktywów finansowych                                                     |           | 0,00                             | 0,00                             |
| IV.       | Inne                                                                                          |           | 1 589 878,86                     | 3 821 487,11                     |
| <b>L.</b> | <b>Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>     |           | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</b>                      |
| <b>M.</b> | <b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K+/-L)</b>                                  |           | <b>228 691 266,98</b>            | <b>95 593 147,87</b>             |
| <b>N.</b> | <b>Odpis wartości firmy</b>                                                                   |           | <b>1 735 649,23</b>              | <b>946 717,77</b>                |
| I.        | Odpis wartości firmy – jednostki zależne                                                      |           | 1 735 649,23                     | 946 717,77                       |
| II.       | Odpis wartości firmy – jednostki współzależne                                                 |           | 0,00                             | 0,00                             |
| <b>O.</b> | <b>Odpis ujemnej wartości firmy</b>                                                           |           | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</b>                      |
| I.        | Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne                                              |           | 0,00                             | 0,00                             |
| II.       | Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne                                         |           | 0,00                             | 0,00                             |
| <b>P.</b> | <b>Zysk (strata) z udziałów jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b> |           | <b>62 605,33</b>                 | <b>29 818,79</b>                 |
| <b>R.</b> | <b>Zysk (strata) brutto (M-N+O+/-P)</b>                                                       |           | <b>227 018 223,08</b>            | <b>94 676 248,89</b>             |
| <b>S.</b> | <b>Podatek dochodowy</b>                                                                      | <b>47</b> | <b>43 070 313,65</b>             | <b>19 470 578,67</b>             |
| <b>T.</b> | <b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>                          |           | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</b>                      |
| <b>U.</b> | <b>Zyski (straty) mniejszości</b>                                                             |           | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</b>                      |
| <b>W.</b> | <b>Zysk (strata) netto (R-S-T+/-U)</b>                                                        |           | <b>183 947 909,43</b>            | <b>75 205 670,22</b>             |

## SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

| Lp.  | Wyszczególnienie                                                                                                         | Nota | Za okres                         |                                  |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------|----------------------------------|
|      |                                                                                                                          |      | 01.01.2023 r. -<br>31.12.2023 r. | 01.01.2022 r. -<br>31.12.2022 r. |
| I.   | <b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>                                                                  |      | <b>390 898 676,50</b>            | <b>342 702 499,11</b>            |
|      | - korekty błędów                                                                                                         |      | 0,00                             | 0,00                             |
| I. a | <b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po</b>                                                              |      | <b>390 898 676,50</b>            | <b>342 702 499,11</b>            |
| 1.   | <b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>                                                                   |      | <b>2 000 000,00</b>              | <b>2 000 000,00</b>              |
| 1.1  | Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego                                                                                  |      | 0,00                             | 0,00                             |
| a)   | zwiększenie (z tytułu)                                                                                                   |      | 0,00                             | 0,00                             |
| b)   | zmniejszenie (z tytułu)                                                                                                  |      | 0,00                             | 0,00                             |
| 1.2  | <b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>                                                                     |      | <b>2 000 000,00</b>              | <b>2 000 000,00</b>              |
| 4.   | <b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>                                                                     |      | <b>667 000,00</b>                | <b>667 000,00</b>                |
| 4.1  | <b>Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego</b>                                                                             |      | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</b>                      |
| a)   | zwiększenie (z tytułu)                                                                                                   |      | 0,00                             | 0,00                             |
| b)   | zmniejszenie (z tytułu)                                                                                                  |      | 0,00                             | 0,00                             |
| 4.2  | <b>Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>                                                              |      | <b>667 000,00</b>                | <b>667 000,00</b>                |
| 5.   | <b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu<br/>- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b> |      | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</b>                      |
| 5.1  | <b>Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny</b>                                                                  |      | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</b>                      |
| a)   | zwiększenie (z tytułu)                                                                                                   |      | 0,00                             | 0,00                             |
| b)   | zmniejszenie (z tytułu)                                                                                                  |      | 0,00                             | 0,00                             |
| 5.2  | <b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>                                                          |      | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</b>                      |
| 6.   | <b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek</b>                                                               |      | <b>316 558 534,17</b>            | <b>251 724 481,91</b>            |
| 6.1  | <b>Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych</b>                                                               |      | <b>20 547 985,56</b>             | <b>64 834 052,26</b>             |
| a)   | zwiększenie (z tytułu)                                                                                                   |      | 53 326 038,00                    | 73 158 744,33                    |
|      | - podział zysku Jednostki Dominującej                                                                                    |      | 53 326 038,00                    | 73 158 744,33                    |
| b)   | zmniejszenie (z tytułu)                                                                                                  |      | 32 778 052,44                    | 8 324 692,07                     |
|      | - korekta konsolidacyjna z tytułu eliminacji<br>wewnątrzgrupowych zysków dotyczących lat ubiegłych                       | 28   | 32 778 052,44                    | 8 324 692,07                     |
| 6.2  | <b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec</b>                                                                 |      | <b>337 106 519,73</b>            | <b>316 558 534,17</b>            |
| 7.   | <b>Różnice kursowe z przeliczenia</b>                                                                                    |      | <b>2 520,68</b>                  | <b>29 047,64</b>                 |
| 8.   | <b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>                                                                  |      | <b>71 670 621,65</b>             | <b>88 299 003,69</b>             |
| 8.1  | <b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>                                                                           |      | <b>76 898 238,13</b>             | <b>93 526 620,17</b>             |
|      | - zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości                                                                       |      | 0,00                             | 0,00                             |
|      | - korekty błędów                                                                                                         |      | 0,00                             | 0,00                             |
| 8.2  | <b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>                                                             |      | <b>76 898 238,13</b>             | <b>93 526 620,17</b>             |
| a)   | zwiększenie (z tytułu)                                                                                                   |      | 32 778 052,44                    | 8 324 692,07                     |
|      | - korekta konsolidacyjna z tytułu eliminacji<br>wewnątrzgrupowych zysków dotyczących lat ubiegłych                       | 28   | 32 778 052,44                    | 8 324 692,07                     |
| b)   | zmniejszenie (z tytułu)                                                                                                  |      | 75 326 038,00                    | 100 158 744,33                   |
|      | - podział zysku Jednostki Dominującej – przeznaczenie<br>zysku na kapitał rezerwowy                                      |      | 53 326 038,00                    | 73 158 744,33                    |
|      | - wypłata dywidendy przez Jednostkę Dominującą                                                                           |      | 22 000 000,00                    | 27 000 000,00                    |
| 8.3  | <b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>                                                                             |      | <b>34 350 252,57</b>             | <b>1 692 567,91</b>              |
| 8.4  | <b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>                                                                         |      | <b>5 227 616,48</b>              | <b>5 227 616,48</b>              |
|      | - zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości                                                                       |      | 0,00                             | 0,00                             |
|      | - korekty błędów                                                                                                         |      | 0,00                             | 0,00                             |
| 8.5  | <b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>                                                           |      | <b>5 227 616,48</b>              | <b>5 227 616,48</b>              |
| a)   | zwiększenie (z tytułu)                                                                                                   |      | 0,00                             | 0,00                             |
| b)   | zmniejszenie (z tytułu)                                                                                                  |      | 0,00                             | 0,00                             |
|      | - podziału zysku                                                                                                         |      | 0,00                             | 0,00                             |
| 8.6  | <b>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>                                                                           |      | <b>5 227 616,48</b>              | <b>5 227 616,48</b>              |
| 8.7  | <b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>                                                                    |      | <b>29 122 636,09</b>             | <b>(3 535 048,57)</b>            |
| 9.   | <b>Wynik netto</b>                                                                                                       |      | <b>183 947 909,43</b>            | <b>75 205 670,22</b>             |
| a)   | Zysk netto                                                                                                               |      | 183 947 909,43                   | 75 205 670,22                    |
| b)   | Strata netto                                                                                                             |      | 0,00                             | 0,00                             |
| c)   | Odpisy z zysku                                                                                                           |      | 0,00                             | 0,00                             |
| II.  | <b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>                                                                    |      | <b>552 846 585,93</b>            | <b>390 925 203,46</b>            |
| III. | <b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu<br/>proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>                     | 28   | <b>498 846 585,93</b>            | <b>368 925 203,46</b>            |

## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

| Lp.                                                           | Wyszczególnienie                                                                          | Za okres:                        |                                  |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                               |                                                                                           | 01.01.2023 r. -<br>31.12.2023 r. | 01.01.2022 r. -<br>31.12.2022 r. |
| A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej   |                                                                                           |                                  |                                  |
| I.                                                            | Zysk (strata) netto                                                                       | 183 947 909,43                   | 75 205 670,22                    |
| II.                                                           | Korekty razem                                                                             | (68 905 875,34)                  | (118 856 685,96)                 |
| 1.                                                            | Zyski (straty) mniejszości                                                                | 0,00                             | 0,00                             |
| 2.                                                            | Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności          | (62 605,33)                      | (29 818,79)                      |
| 3.                                                            | Amortyzacja                                                                               | 1 410 948,89                     | 1 406 695,67                     |
| 4.                                                            | Odpis wartości firmy                                                                      | 1 735 649,23                     | 946 717,77                       |
| 5.                                                            | Odpis ujemnej wartości firmy                                                              | 0,00                             | 0,00                             |
| 6.                                                            | Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych                                                  | 1 494 581,36                     | (736 184,98)                     |
| 7.                                                            | Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                                                   | 50 614 336,50                    | 33 289 410,48                    |
| 8.                                                            | Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej                                                | (472 319,76)                     | 79 796,52                        |
| 9.                                                            | Zmiana stanu rezerw                                                                       | 95 094 898,94                    | (10 359 883,98)                  |
| 10.                                                           | Zmiana stanu zapasów                                                                      | (104 599 560,07)                 | (222 608 713,94)                 |
| 11.                                                           | Zmiana stanu należności                                                                   | (23 550 175,38)                  | 30 472 007,82                    |
| 12.                                                           | Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów                | 22 814 759,97                    | (6 943 815,78)                   |
| 13.                                                           | Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                                   | (113 386 389,69)                 | 55 627 103,25                    |
| 14.                                                           | Inne korekty z działalności operacyjnej                                                   | 0,00                             | 0,00                             |
| III.                                                          | Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)                             | 115 042 034,09                   | (43 651 015,74)                  |
| B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej |                                                                                           |                                  |                                  |
| I.                                                            | Wpływy                                                                                    | 2 378 036,48                     | 4 650 106,89                     |
| 1.                                                            | Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych               | 917 178,86                       | 743 458,02                       |
| 2.                                                            | Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i                           | 0,00                             | 0,00                             |
| 3.                                                            | Z aktywów finansowych, w tym:                                                             | 1 460 857,62                     | 3 906 648,87                     |
| a)                                                            | w jednostkach wycenianych metodą praw własności                                           | 0,00                             | 2 349 750,00                     |
| b)                                                            | w pozostałych jednostkach:                                                                | 1 460 857,62                     | 1 556 898,87                     |
|                                                               | - zbycie aktywów finansowych                                                              | 0,00                             | 0,00                             |
|                                                               | - dywidendy i udziały w zyskach                                                           | 0,00                             | 0,00                             |
|                                                               | - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych                                            | 0,00                             | 0,00                             |
|                                                               | - odsetki                                                                                 | 1 460 857,62                     | 1 556 898,87                     |
|                                                               | - inne wpływy z aktywów finansowych                                                       | 0,00                             | 0,00                             |
| 4.                                                            | Inne wpływy inwestycyjne                                                                  | 0,00                             | 0,00                             |
| II.                                                           | Wydatki                                                                                   | 1 327 629,49                     | 5 200 660,36                     |
| 1.                                                            | Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych              | 1 327 629,49                     | 2 796 060,36                     |
| 2.                                                            | Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne                           | 0,00                             | 0,00                             |
| 3.                                                            | Na aktywa finansowe, w tym:                                                               | 0,00                             | 2 404 600,00                     |
| a)                                                            | w jednostkach wycenianych metodą praw własności                                           | 0,00                             | 0,00                             |
| b)                                                            | w pozostałych jednostkach:                                                                | 0,00                             | 2 404 600,00                     |
|                                                               | - nabycie aktywów finansowych                                                             | 0,00                             | 0,00                             |
|                                                               | - udzielone pożyczki długoterminowe                                                       | 0,00                             | 2 404 600,00                     |
| 4.                                                            | Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym | 0,00                             | 0,00                             |
| 5.                                                            | Inne wydatki inwestycyjne                                                                 | 0,00                             | 0,00                             |
| III.                                                          | Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)                             | 1 050 406,99                     | (550 553,47)                     |

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

| Lp.         | Wyszczególnienie                                                                                          | Za okres:                        |                                  |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|             |                                                                                                           | 01.01.2023 r. -<br>31.12.2023 r. | 01.01.2022 r. -<br>31.12.2022 r. |
| <b>C.</b>   | <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>                                            |                                  |                                  |
| <b>I.</b>   | <b>Wpływy</b>                                                                                             | <b>314 287 295,17</b>            | <b>51 561 913,03</b>             |
| 1.          | Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | 0,00                             | 0,00                             |
| 2.          | Kredyty i pożyczki                                                                                        | 121 784 349,44                   | 46 458 617,03                    |
| 3.          | Emisja dłużnych papierów wartościowych                                                                    | 192 502 945,73                   | 5 103 296,00                     |
| 4.          | Inne wpływy finansowe                                                                                     | 0,00                             | 0,00                             |
| <b>II.</b>  | <b>Wydatki</b>                                                                                            | <b>263 246 286,74</b>            | <b>125 667 232,46</b>            |
| 1.          | Nabycie udziałów (akcji) własnych                                                                         | 0,00                             | 0,00                             |
| 2.          | Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli                                                             | 22 000 000,00                    | 27 000 000,00                    |
| 3.          | Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku                                   | 0,00                             | 0,00                             |
| 4.          | Spłaty kredytów i pożyczek                                                                                | 131 951 660,64                   | 18 857 348,71                    |
| 5.          | Wykup dłużnych papierów wartościowych                                                                     | 57 119 000,00                    | 41 027 000,00                    |
| 6.          | Z tytułu innych zobowiązań finansowych                                                                    | 0,00 -                           | 0,00                             |
| 7.          | Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego                                                   | 3 709 748,46                     | 3 252 144,70                     |
| 8.          | Odsetki                                                                                                   | 48 465 877,64                    | 35 530 739,05                    |
| 9.          | Inne wydatki finansowe                                                                                    | 0,00                             | 0,00                             |
| <b>III.</b> | <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>                                         | <b>51 041 008,43</b>             | <b>(74 105 319,43)</b>           |
| <b>D.</b>   | <b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>                                            | <b>167 133 449,51</b>            | <b>(118 306 888,64)</b>          |
| <b>E.</b>   | <b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>                                                  | <b>167 133 449,51</b>            | <b>(118 306 888,64)</b>          |
|             | - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych                                              | 0,00                             | 0,00                             |
| <b>F.</b>   | <b>Środki pieniężne na początek okresu</b>                                                                | <b>81 698 940,68</b>             | <b>200 005 829,32</b>            |
| <b>G.</b>   | <b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym</b>                                                   | <b>248 832 390,19</b>            | <b>81 698 940,68</b>             |
|             | - o ograniczonej możliwości dysponowania                                                                  | 18 245 873,21                    | 7 195 991,88                     |

## DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

## 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        |
|-----------------------------|--------------------------------------|---------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|--------------|
| <b>Wartość brutto</b>       |                                      |               |                                      |                                             |              |
| 31.12.2022 r.               | 0,00                                 | 0,00          | 1 090 879,68                         | 0,00                                        | 1 090 879,68 |
| Zwiększenia w tym:          | 0,00                                 | 0,00          | 289 669,75                           | 74 500,00                                   | 364 169,75   |
| - zakup                     | 0,00                                 | 0,00          | 289 669,75                           | 0,00                                        | 289 669,75   |
| Zmniejszenia w tym:         | 0,00                                 | 0,00          | 1 473,32                             | 0,00                                        | 1 473,32     |
| - inne                      | 0,00                                 | 0,00          | 1 473,32                             | 0,00                                        | 1 473,32     |
| 31.12.2023 r.               | 0,00                                 | 0,00          | 1 379 076,11                         | 74 500,00                                   | 1 453 576,11 |
| <b>Umorzenie</b>            |                                      |               |                                      |                                             |              |
| 31.12.2022 r.               | 0,00                                 | 0,00          | 987 824,80                           | 0,00                                        | 987 824,80   |
| Zwiększenia w tym:          | 0,00                                 | 0,00          | 120 283,97                           | 0,00                                        | 120 283,97   |
| - amortyzacja               | 0,00                                 | 0,00          | 120 283,97                           | 0,00                                        | 120 283,97   |
| Zmniejszenia w tym:         | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00                                        | 0,00         |
| 31.12.2023 r.               | 0,00                                 | 0,00          | 1 108 108,77                         | 0,00                                        | 1 108 108,77 |
| <b>Odpisy aktualizujące</b> |                                      |               |                                      |                                             |              |
| 31.12.2022 r.               | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00                                        | 0,00         |
| 31.12.2023 r.               | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00                                        | 0,00         |
| <b>Wartość netto</b>        |                                      |               |                                      |                                             |              |
| 31.12.2022 r.               | 0,00                                 | 0,00          | 103 054,88                           | 0,00                                        | 103 054,88   |
| 31.12.2023 r.               | 0,00                                 | 0,00          | 270 967,34                           | 74 500,00                                   | 345 467,34   |

| Wyszczególnienie            | Koszty zakończonych prac rozwojowych | Wartość firmy | Inne wartości niematerialne i prawne | Zaliczki na wartości niematerialne i prawne | Razem        |
|-----------------------------|--------------------------------------|---------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|--------------|
| <b>Wartość brutto</b>       |                                      |               |                                      |                                             |              |
| 31.12.2021 r.               | 0,00                                 | 0,00          | 1 008 243,69                         | 0,00                                        | 1 008 243,69 |
| Zwiększenia w tym:          | 0,00                                 | 0,00          | 82 635,99                            | 0,00                                        | 82 635,99    |
| - zakup                     | 0,00                                 | 0,00          | 82 635,99                            | 0,00                                        | 82 635,99    |
| Zmniejszenia w tym:         | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00                                        | 0,00         |
| 31.12.2022 r.               | 0,00                                 | 0,00          | 1 090 879,68                         | 0,00                                        | 1 090 879,68 |
| <b>Umorzenie</b>            |                                      |               |                                      |                                             |              |
| 31.12.2021 r.               | 0,00                                 | 0,00          | 858 366,54                           | 0,00                                        | 858 366,54   |
| Zwiększenia w tym:          | 0,00                                 | 0,00          | 129 458,26                           | 0,00                                        | 129 458,26   |
| - amortyzacja               | 0,00                                 | 0,00          | 129 458,26                           | 0,00                                        | 129 458,26   |
| Zmniejszenia w tym:         | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00                                        | 0,00         |
| 31.12.2022 r.               | 0,00                                 | 0,00          | 987 824,80                           | 0,00                                        | 987 824,80   |
| <b>Odpisy aktualizujące</b> |                                      |               |                                      |                                             |              |
| 31.12.2021 r.               | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00                                        | 0,00         |
| 31.12.2022 r.               | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00                                        | 0,00         |
| <b>Wartość netto</b>        |                                      |               |                                      |                                             |              |
| 31.12.2021 r.               | 0,00                                 | 0,00          | 149 877,15                           | 0,00                                        | 149 877,15   |
| 31.12.2022 r.               | 0,00                                 | 0,00          | 103 054,88                           | 0,00                                        | 103 054,88   |

Inne wartości niematerialne i prawne obejmują koszty oprogramowania księgowego i operacyjnego wykorzystywanego przez spółki z Grupy.

Nie wystąpiły koszty zakończonych prac rozwojowych ani wartość firmy Jednostki Dominującej.



## AKTYWA TRWAŁE – Wartość firmy jednostek podporządkowanych

**Nota nr 2. Wartość firmy i ujemna wartość firmy dla każdej jednostki objętej skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi**

W 2020 roku Victoria Dom S.A. nabyła udziały w spółce Młodnicka Development Sp. z o.o. za łączną cenę 3 367 597,96 złotych. Transakcja odbyła się w dwóch etapach - w dniu 28.10.2020 roku Victoria Dom S.A. nabyła 60% udziałów w kapitale zakładowym Młodnicka Development Sp. z o.o., a w dniu 10.11.2020 roku dalsze 40% obejmując tym samym 100% udziałów w tej spółce. Wartość godziwa przejmowanych aktywów netto jednostki przejmowanej na dzień objęcia kontroli była ujemna, ponieważ wartość godziwa przejmowanych zobowiązań przewyższała wartość godziwą przejętych aktywów. Nadwyżka ceny nabycia udziałów nad wartością godziwą przejmowanych aktywów netto wyniosła 3 786 871,07 złotych, co oznacza, że wartość godziwa przejmowanych aktywów netto na dzień objęcia kontroli była niższa niż cena nabycia tych udziałów. Na dzień 31.12.2022 roku wartość firmy jednostek podporządkowanych wynosiła 1 735 649,23 złotych. Na dzień 31.12.2023 roku wartość firmy została w pełni rozliczona.

Pozostałe jednostki zależne objęte skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi 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:

| <i>Nazwa jednostki, siedziba</i>               | <i>Udział w kapitale (%)</i> | <i>Udział w głosach (%)</i> | <i>Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją</i> |
|------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Victoria 2019 sp. z o.o., Warszawa             | 100,00                       | 100,00                      | jednostka zależna                                                                |
| Łopuszańska 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                                                                |

**Nota nr 3. Zmiana stanu wartości firmy i ujemnej wartości firmy dla każdej jednostki objętej skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi**

| Wyszczególnienie                     | Młodnicka Development Sp. z o.o. | Razem        |
|--------------------------------------|----------------------------------|--------------|
| Wartość firmy na początek okresu     | 1 735 649,23                     | 1 735 649,23 |
| Zwiększenia w tym:                   | 0,00                             | 0,00         |
| Zmniejszenia w tym:                  | 1 735 649,23                     | 1 735 649,23 |
| - amortyzacja                        | 1 735 649,23                     | 1 735 649,23 |
| Wartość firmy (netto) na koniec roku | 0,00                             | 0,00         |

**AKTYWA TRWAŁE – Rzeczowe aktywa trwałe**

**Nota nr 4. Zmiana stanu środków trwałych**

| Wyszczególnienie            | Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) | Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | Urządzenia techniczne i maszyny | Środki transportu | Inne środki trwałe | Razem         |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------|---------------|
| <b>Wartość brutto</b>       |                                                     |                                                       |                                 |                   |                    |               |
| 31.12.2022 r.               | 980 465,84                                          | 7 605 246,78                                          | 3 320 049,18                    | 51 300 630,78     | 2 055 731,23       | 65 262 123,81 |
| Zwiększenia w tym:          | 0,00                                                | 0,00                                                  | 292 419,35                      | 1 766 065,36      | 215 307,08         | 2 273 791,79  |
| - zakup                     | 0,00                                                | 0,00                                                  | 292 419,35                      | 595 276,96        | 215 307,08         | 1 103 003,39  |
| - leasing                   | 0,00                                                | 0,00                                                  | 0,00                            | 1 170 788,40      | 0,00               | 1 170 788,40  |
| Zmniejszenia w tym:         | 0,00                                                | 0,00                                                  | 0,00                            | 935 327,26        | 4 000,00           | 939 327,26    |
| - sprzedaż                  | 0,00                                                | 0,00                                                  | 0,00                            | 935 327,26        | 4 000,00           | 939 327,26    |
| 31.12.2023 r.               | 980 465,84                                          | 7 605 246,78                                          | 3 612 468,53                    | 52 131 368,88     | 2 267 038,31       | 66 596 588,34 |
| <b>Umorzenie</b>            |                                                     |                                                       |                                 |                   |                    |               |
| 31.12.2022 r.               | 0,00                                                | 1 613 185,14                                          | 2 195 285,08                    | 13 097 632,75     | 1 539 457,72       | 18 445 560,69 |
| Zwiększenia w tym:          | 0,00                                                | 232 179,36                                            | 273 392,60                      | 372 186,35        | 262 096,37         | 1 139 854,68  |
| - amortyzacja               | 0,00                                                | 232 179,36                                            | 273 392,60                      | 372 186,35        | 262 096,37         | 1 139 854,68  |
| Zmniejszenia w tym:         | 0,00                                                | 0,00                                                  | 0,00                            | 881 941,48        | 4 000,00           | 885 941,48    |
| - sprzedaż                  | 0,00                                                | 0,00                                                  | 0,00                            | 881 941,48        | 4 000,00           | 885 941,48    |
| - likwidacja                | 0,00                                                | 0,00                                                  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00          |
| 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 |
| <b>Odpisy aktualizujące</b> |                                                     |                                                       |                                 |                   |                    |               |
| 31.12.2022 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                                                  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00          |
| 31.12.2023 r.               | 0,00                                                | 0,00                                                  | 200 000,00                      | 0,00              | 0,00               | 200 000,00    |
| <b>Wartość netto</b>        |                                                     |                                                       |                                 |                   |                    |               |
| 31.12.2022 r.               | 980 465,84                                          | 5 992 061,64                                          | 924 764,10                      | 38 202 998,03     | 516 273,51         | 46 616 563,12 |
| 31.12.2023 r.               | 980 465,84                                          | 5 759 882,28                                          | 943 790,85                      | 39 543 491,26     | 469 484,22         | 47 697 114,45 |

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

| Wyszczególnienie            | Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) | Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | Urządzenia techniczne i maszyny | Środki transportu | Inne środki trwałe | Razem         |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------|---------------|
| <b>Wartość brutto</b>       |                                                     |                                                       |                                 |                   |                    |               |
| 31.12.2021 r.               | 980 465,84                                          | 5 970 109,42                                          | 2 999 163,84                    | 51 738 408,81     | 1 830 845,96       | 63 518 993,87 |
| Zwiększenia w tym:          | 0,00                                                | 1 980 034,99                                          | 320 885,34                      | 248 817,84        | 233 385,27         | 2 783 123,44  |
| - zakup                     | 0,00                                                | 1 980 034,99                                          | 320 885,34                      | 72 018,77         | 233 385,27         | 2 606 324,37  |
| - leasing                   | 0,00                                                | 0,00                                                  | 0,00                            | 176 799,07        | 0,00               | 176 799,07    |
| Zmniejszenia w tym:         | 0,00                                                | 344 897,63                                            | 0,00                            | 686 595,87        | 8 500,00           | 1 039 993,50  |
| - sprzedaż                  | 0,00                                                | 0,00                                                  | 0,00                            | 686 595,87        | 0,00               | 686 595,87    |
| - likwidacja                | 0,00                                                | 344 897,63                                            | 0,00                            | 0,00              | 8 500,00           | 353 397,63    |
| 31.12.2022 r.               | 980 465,84                                          | 7 605 246,78                                          | 3 320 049,18                    | 51 300 630,78     | 2 055 731,23       | 65 262 123,81 |
| <b>Umorzenie</b>            |                                                     |                                                       |                                 |                   |                    |               |
| 31.12.2021 r.               | 0,00                                                | 1 474 897,39                                          | 1 892 261,75                    | 13 214 812,56     | 1 343 900,78       | 17 925 872,48 |
| Zwiększenia w tym:          | 0,00                                                | 156 251,25                                            | 303 023,33                      | 463 095,65        | 204 056,94         | 1 126 427,17  |
| - amortyzacja               | 0,00                                                | 156 251,25                                            | 303 023,33                      | 463 095,65        | 204 056,94         | 1 126 427,17  |
| Zmniejszenia w tym:         | 0,00                                                | 17 963,50                                             | 0,00                            | 580 275,46        | 8 500,00           | 606 738,96    |
| - sprzedaż                  | 0,00                                                | 0,00                                                  | 0,00                            | 580 275,46        | 0,00               | 580 275,46    |
| - likwidacja                | 0,00                                                | 17 963,50                                             | 0,00                            | 0,00              | 8 500,00           | 26 463,50     |
| 31.12.2022 r.               | 0,00                                                | 1 613 185,14                                          | 2 195 285,08                    | 13 097 632,75     | 1 539 457,72       | 18 445 560,69 |
| <b>Odpisy aktualizujące</b> |                                                     |                                                       |                                 |                   |                    |               |
| 31.12.2021 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                                                  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00          |
| 31.12.2022 r.               | 0,00                                                | 0,00                                                  | 200 000,00                      | 0,00              | 0,00               | 200 000,00    |
| <b>Wartość netto</b>        |                                                     |                                                       |                                 |                   |                    |               |
| 31.12.2021 r.               | 980 465,84                                          | 4 495 212,03                                          | 906 902,09                      | 38 523 596,25     | 486 945,18         | 45 393 121,39 |
| 31.12.2022 r.               | 980 465,84                                          | 5 992 061,64                                          | 924 764,10                      | 38 202 998,03     | 516 273,51         | 46 616 563,12 |

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.

W 2022 roku Grupa wytworzyła we własnym zakresie ekran akustyczny w związku z realizacją inwestycji Miasteczko Nowa Sfera - wartość przyjętego do użytkowania środka trwałego wyniosła 1 980 034,99 złotych.

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.

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

**Nota nr 5. Wartości netto amortyzowanych przez spółki z Grupy środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy i innych umów**

| Wyszczególnienie                | 31.12.2023 r.        |                   | 31.12.2022 r.        |             |
|---------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------|
|                                 | leasing finansowy    | leasing finansowy | leasing finansowy    | pozostałe   |
| Urządzenia techniczne i maszyny | 601 293,66           | 0,00              | 601 293,66           | 0,00        |
| Środki transportu               | 38 904 141,25        | 0,00              | 37 943 877,65        | 0,00        |
| <b>Razem</b>                    | <b>39 505 434,91</b> | <b>0,00</b>       | <b>38 545 171,31</b> | <b>0,00</b> |

Na środki transportu używane na podstawie umów leasingu finansowego na dzień 31.12.2023 roku składają się:

- samolot Bombardier Challenger 300 wyleasingowany w roku 2020 o wartości netto na dzień 31.12.2023 roku wynoszącej około 31,4 mln złotych,
- śmigłowiec Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW wyleasingowany w roku 2021 o wartości netto na dzień 31.12.2023 roku wynoszącej około 6,2 mln złotych,
- samochody osobowe wyleasingowane w latach 2018-2023 o łącznej wartości netto na dzień 31.12.2023 roku wynoszącej około 1,3 mln 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 przez Zarząd Jednostki Dominującej 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 je 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 6. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

| Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe: | 31.12.2023 r. | 31.12.2022 r. |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| - poniesione w roku                    | 2 273 791,79  | 2 890 223,44  |
| - planowane na rok następy             | 4 000 000,00  | 4 000 000,00  |
| W tym na ochronę środowiska            | 0,00          | 0,00          |
| - poniesione w roku                    | 0,00          | 0,00          |
| - planowane na rok następy             | 0,00          | 0,00          |

Grupa planowała, że wydatki na nabycie niefinansowych aktywów trwałych wyniosą w 2023 roku, podobnie jak w roku ubiegłym, 4 000 000,00 złotych.

Rzeczywiście poniesione wydatki w roku 2023 wyniosły 2 273 791,79 złotych i są zaprezentowane w nocie 4 i w nocie 7.

## Nota nr 7. Środki trwałe w budowie

| 31.12.2022 r. | Poniesione nakłady w roku obrotowym | Rozliczenie nakładów            |                | 31.12.2023 r. |
|---------------|-------------------------------------|---------------------------------|----------------|---------------|
|               |                                     | Wartości niematerialne i prawne | Środki trwałe  |               |
| 129 700,00    | 2 273 791,79                        | (129 700,00)                    | (2 273 791,79) | 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 8. Zmiana stanu należności długoterminowych

| Wyszczególnienie                                                                  |                                              | 31.12.2023 r.  |                      |               | 31.12.2022 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                              | 62 134,12      | 0,00                 | 62 134,12     | 62 134,12      | 0,00                 | 62 134,12     |
| 2                                                                                 | Należność z tytułu sprzedaży środka trwałego | 390 000,00     | 0,00                 | 390 000,00    | 780 000,00     | 0,00                 | 780 000,00    |
| Razem                                                                             |                                              | 452 134,12     | 0,00                 | 452 134,12    | 842 134,12     | 0,00                 | 842 134,12    |
| Ogółem                                                                            |                                              | 452 134,12     | 0,00                 | 452 134,12    | 842 134,12     | 0,00                 | 842 134,12    |

Victoria Dom S.A. w 2021 roku dokonała sprzedaży śmigłowca Bell 206 B3 S/N 4290. Wartość netto sprzedaży wyniosła 1 755 000,00 złotych. Strony ustaliły płatność ratalną. Na dzień 31.12.2023 roku należność z tytułu wskazanej sprzedaży wynosiła łącznie 780 000,00 złotych z podziałem na część długo- i krótkoterminową należności. Należność została wykazana w kwocie wymaganej zapłaty z uwagi na nieistotną wartość dyskonta.

## AKTYWA TRWAŁE – Inwestycje długoterminowe

## Nota nr 9. Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych

| Wyszczególnienia                                                   | Nieruchomości | Wartości niematerialne i prawne | Długoterminowe aktywa finansowe | Inne inwestycje długoterminowe | Razem inwestycje długoterminowe |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| <b>Wartość brutto</b>                                              |               |                                 |                                 |                                |                                 |
| 31.12.2022 r.                                                      | 5 353 765,80  | 0,00                            | 841 168,81                      | 33 532 785,00                  | 39 727 719,61                   |
| <b>Zwiększenia w tym:</b>                                          | 0,00          | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           | 62 605,33                       |
| - wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej | 0,00          | 0,00                            | 62 605,33                       | 0,00                           | 62 605,33                       |
| <b>Zmniejszenia w tym:</b>                                         | 150 810,24    | 0,00                            | 26 526,96                       | 2 456 509,05                   | 2 633 846,25                    |
| - wycena na dzień bilansowy                                        | 0,00          | 0,00                            | 26 526,96                       | 2 456 509,05                   | 2 483 036,01                    |
| - amortyzacja                                                      | 150 810,24    | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           | 150 810,24                      |
| 31.12.2023 r.                                                      | 5 202 955,56  | 0,00                            | 877 247,18                      | 31 076 275,95                  | 37 156 478,69                   |
| <b>Wartość netto</b>                                               |               |                                 |                                 |                                |                                 |
| 31.12.2022 r.                                                      | 0,00          | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           | 0,00                            |
| <b>Zwiększenia w tym:</b>                                          | 0,00          | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           | 0,00                            |
| <b>Zmniejszenia w tym:</b>                                         | 0,00          | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           | 0,00                            |
| 31.12.2023 r.                                                      | 0,00          | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           | 0,00                            |
| <b>Wartość brutto</b>                                              |               |                                 |                                 |                                |                                 |
| 31.12.2022 r.                                                      | 5 353 765,80  | 0,00                            | 841 168,81                      | 33 532 785,00                  | 39 727 719,61                   |
| 31.12.2023 r.                                                      | 5 202 955,56  | 0,00                            | 877 247,18                      | 31 076 275,95                  | 37 156 478,69                   |

| Wyszczególnienia                                                   | Nieruchomości | Wartości niematerialne i prawne | Długoterminowe aktywa finansowe | Inne inwestycje długoterminowe | Razem inwestycje długoterminowe |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| <b>Wartość brutto</b>                                              |               |                                 |                                 |                                |                                 |
| 31.12.2021 r.                                                      | 5 504 576,04  | 0,00                            | 794 315,89                      | 32 765 444,24                  | 39 064 336,17                   |
| <b>Zwiększenia w tym:</b>                                          | 0,00          | 0,00                            | 46 852,92                       | 767 340,76                     | 814 193,68                      |
| - wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej | 0,00          | 0,00                            | 46 852,92                       | 0,00                           | 46 852,92                       |
| - wycena na dzień bilansowy                                        | 0,00          | 0,00                            | 0,00                            | 767 340,76                     | 767 340,76                      |
| <b>Zmniejszenia 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                      |
| 31.12.2022 r.                                                      | 5 353 765,80  | 0,00                            | 841 168,81                      | 33 532 785,00                  | 39 727 719,61                   |
| <b>Opisy aktualizujące</b>                                         |               |                                 |                                 |                                |                                 |
| 31.12.2021 r.                                                      | 0,00          | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           | 0,00                            |
| 31.12.2022 r.                                                      | 0,00          | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           | 0,00                            |
| <b>Wartość netto</b>                                               |               |                                 |                                 |                                |                                 |
| 31.12.2021 r.                                                      | 5 504 576,04  | 0,00                            | 794 315,89                      | 32 765 444,24                  | 39 064 336,17                   |
| 31.12.2022 r.                                                      | 5 353 765,80  | 0,00                            | 841 168,81                      | 33 532 785,00                  | 39 727 719,61                   |

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.



## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

Na pozycję długoterminowe aktywa finansowe na dzień 31.12.2023 roku, jak również na dzień 31.12.2022 roku składają się udziały w jednostce stowarzyszonej - Victoria Wohnungsbau GmbH. Udziały te zostały wycenione metodą praw własności.

Na pozycję inne inwestycje długoterminowe na dzień 31.12.2023 roku, jak również na dzień 31.12.2022 roku składają się posiadane przez Victoria Dom S.A. obligacje wyemitowane przez Victoria House SA (dodatkowe informacje w nocie 13).

Na dzień 31.12.2023 roku, jak również na dzień 31.12.2022 roku nie było przesłanek do utworzenia odpisów aktualizujących dla posiadanych inwestycji długoterminowych.

**Nota nr 10. Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych – w jednostkach powiązanych, w jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale i w pozostałych jednostkach**

| Wyszczególnienie                                                                                     | Udziały i akcje | Inne papiery wartościowe | Udzielone pożyczki | Inne długoterminowe aktywa finansowe | Razem         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------|--------------------------------------|---------------|
| <b>- w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności</b> |                 |                          |                    |                                      |               |
| <b>Wartość brutto</b>                                                                                |                 |                          |                    |                                      |               |
| 31.12.2022 r.                                                                                        | 841 168,81      | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 841 168,81    |
| Zwiększenia w tym:                                                                                   | 62 605,33       | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 62 605,33     |
| - wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej                                   | 62 605,33       | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 62 605,33     |
| Zmniejszenia w tym:                                                                                  | 26 526,96       | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 26 526,96     |
| - wycena na dzień bilansowy                                                                          | 26 526,96       | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 26 526,96     |
| 31.12.2023 r.                                                                                        | 877 247,18      | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 877 247,18    |
| <b>Odpisy aktualizujące</b>                                                                          |                 |                          |                    |                                      |               |
| 31.12.2022 r.                                                                                        | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 0,00          |
| 31.12.2023 r.                                                                                        | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 0,00          |
| <b>Wartość netto</b>                                                                                 |                 |                          |                    |                                      |               |
| 31.12.2022 r.                                                                                        | 841 168,81      | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 841 168,81    |
| 31.12.2023 r.                                                                                        | 877 247,18      | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 877 247,18    |
| <b>- pozostałych jednostkach</b>                                                                     |                 |                          |                    |                                      |               |
| <b>Wartość brutto</b>                                                                                |                 |                          |                    |                                      |               |
| 31.12.2022 r.                                                                                        | 0,00            | 33 532 785,00            | 0,00               | 0,00                                 | 33 532 785,00 |
| Zwiększenia w tym:                                                                                   | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 0,00          |
| - wycena na dzień bilansowy                                                                          | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 0,00          |
| Zmniejszenia w tym:                                                                                  | 0,00            | 2 456 509,05             | 0,00               | 0,00                                 | 2 456 509,05  |
| - wycena na dzień bilansowy                                                                          | 0,00            | 2 456 509,05             | 0,00               | 0,00                                 | 2 456 509,05  |
| 31.12.2023 r.                                                                                        | 0,00            | 31 076 275,95            | 0,00               | 0,00                                 | 31 076 275,95 |
| <b>Odpisy aktualizujące</b>                                                                          |                 |                          |                    |                                      |               |
| 31.12.2022 r.                                                                                        | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 0,00          |
| 31.12.2023 r.                                                                                        | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 0,00          |
| <b>Wartość netto</b>                                                                                 |                 |                          |                    |                                      |               |
| 31.12.2022 r.                                                                                        | 0,00            | 33 532 785,00            | 0,00               | 0,00                                 | 33 532 785,00 |
| 31.12.2023 r.                                                                                        | 0,00            | 31 076 275,95            | 0,00               | 0,00                                 | 31 076 275,95 |

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

| Wyszczególnienie                                                                                     | Udziały i akcje | Inne papiery wartościowe | Udzielone pożyczki | Inne długoterminowe aktywa finansowe | Razem         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------|--------------------------------------|---------------|
| <b>- w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności</b> |                 |                          |                    |                                      |               |
| <b>Wartość brutto</b>                                                                                |                 |                          |                    |                                      |               |
| 31.12.2021 r.                                                                                        | 794 315,89      | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 794 315,89    |
| Zwiększenia w tym:                                                                                   | 46 852,92       | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 46 852,92     |
| - wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej                                   | 46 852,92       | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 46 852,92     |
| Zmniejszenia w tym:                                                                                  | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 0,00          |
| 31.12.2022 r.                                                                                        | 841 168,81      | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 841 168,81    |
| <b>Odpisy aktualizujące</b>                                                                          |                 |                          |                    |                                      |               |
| 31.12.2021 r.                                                                                        | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 0,00          |
| 31.12.2022 r.                                                                                        | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 0,00          |
| <b>Wartość netto</b>                                                                                 |                 |                          |                    |                                      |               |
| 31.12.2021 r.                                                                                        | 794 315,89      | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 794 315,89    |
| 31.12.2022 r.                                                                                        | 841 168,81      | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 841 168,81    |
| <b>- pozostałych jednostkach</b>                                                                     |                 |                          |                    |                                      |               |
| <b>Wartość brutto</b>                                                                                |                 |                          |                    |                                      |               |
| 31.12.2021 r.                                                                                        | 0,00            | 32 765 444,24            | 0,00               | 0,00                                 | 32 765 444,24 |
| Zwiększenia w tym:                                                                                   | 0,00            | 767 340,76               | 0,00               | 0,00                                 | 767 340,76    |
| - wycena na dzień bilansowy                                                                          | 0,00            | 767 340,76               | 0,00               | 0,00                                 | 767 340,76    |
| Zmniejszenia w tym:                                                                                  | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 0,00          |
| 31.12.2022 r.                                                                                        | 0,00            | 33 532 785,00            | 0,00               | 0,00                                 | 33 532 785,00 |
| <b>Odpisy aktualizujące</b>                                                                          |                 |                          |                    |                                      |               |
| 31.12.2021 r.                                                                                        | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 0,00          |
| 31.12.2022 r.                                                                                        | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 0,00          |
| <b>Wartość netto</b>                                                                                 |                 |                          |                    |                                      |               |
| 31.12.2021 r.                                                                                        | 0,00            | 32 765 444,24            | 0,00               | 0,00                                 | 32 765 444,24 |
| 31.12.2022 r.                                                                                        | 0,00            | 33 532 785,00            | 0,00               | 0,00                                 | 33 532 785,00 |

Pozycja inne papiery wartościowe dotyczy posiadanych przez Victoria Dom S.A. obligacji spółki Victoria House SA (7.150 sztuk obligacji o wartości jednostkowej 1 000 EUR każda). Są to niezabezpieczone, publiczne obligacje notowane na rynku nieregulowanym Euro MTF na giełdzie luksemburskiej.

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 11. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych wg stanu na 31.12.2023 roku

Wszystkie jednostki zależne należące do Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A. są konsolidowane metodą pełną i ich udziały są wyłączone.

**Nota nr 12. Udziały i akcje w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale wg stanu na 31.12.2023 roku**

| 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                 | 877 247,18                         | 10,00                 | 10,00                | (136 891,49)                                  |
|     | <b>Razem</b>                               | <b>43 585,00</b>                                | <b>0,00</b>          | <b>877 247,18</b>                  | <b>x</b>              | <b>x</b>             | <b>(136 891,49)</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 31.12.2023 roku wynosiła 877 247,18 złotych (na dzień 31.12.2022 roku 841 168,81 złotych).

Jednostka Dominująca, poza posiadaniem 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 13. 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 przyznają**

| 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                 | 31 356 069,75     | 7 150                                  | Prawo do odsetek          |

W przypadku posiadanych obligacji Victoria House S.A. nie było możliwe ustalenie w sposób wiarygodny ich wartości godziwej na dzień bilansowy z uwagi na brak transakcji obejmujących te instrumenty w ostatnim okresie, a więc zostały spełnione przesłanki wymienione w § 14 ust. 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.

W związku z tym te aktywa finansowe zostały wycenione w skorygowanej cenie nabycia za pomocą efektywnej stopy procentowej zgodnie z § 16 pkt 2 wyżej wymienionego rozporządzenia. Ich wartość w skonsolidowanym bilansie na dzień 31.12.2023 roku wyniosła 31 356 069,75 złotych.

Posiadane obligacje nie są obligacjami zamiennymi. Z tytułu posiadania tych aktywów finansowych Jednostce Dominującej, która je posiada, przysługuje prawo do odsetek. Obligacje te są oprocentowane w oparciu o stałą stopę procentową w wysokości 4,5% w skali roku. Odsetki są

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

wypłacane dwa razy w roku, w kwietniu i w październiku. Termin wykupu obligacji przypada w październiku 2027 roku.

AKTYWA TRWAŁE - Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

**Nota nr 14. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

| Tytuł zdarzenia                                                                                      | 31.12.2023 r.                      |          |                       | 31.12.2022 r.                      |          |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------|-----------------------|------------------------------------|----------|----------------------|
|                                                                                                      | kwota ujemnej różnicy przejściowej | stawka   | kwota aktywów         | kwota ujemnej różnicy przejściowej | stawka   | kwota aktywów        |
| <b>- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy bieżącego roku</b>                                    |                                    |          |                       |                                    |          |                      |
| - odpis aktualizujący wartość należności                                                             | 205 590,90                         | 19%      | 39 062,27             | 86 879,91                          | 19%      | 16 507,18            |
| - odpis aktualizujący wartość zapasów                                                                | 2 966 943,60                       | 19%      | 563 719,28            | 3 630 815,09                       | 19%      | 689 854,87           |
| - odpis aktualizujący wartość środków trwałych                                                       | 200 000,00                         | 19%      | 38 000,00             | 200 000,00                         | 19%      | 38 000,00            |
| - techniczny koszt wytworzenia dotyczący lokali, dla których nie zawarto umów przenoszących własność | 504 693 924,98                     | 19%      | 95 891 845,75         | 239 191 589,71                     | 19%      | 45 446 402,04        |
| - koszt opłat sądowych                                                                               | 700,00                             | 19%      | 133,00                | 700,00                             | 19%      | 133,00               |
| - odsetki niezapłacone od obligacji, wycena w skorygowanej cenie nabycia                             | 6 783 972,08                       | 19%      | 1 288 954,70          | 5 240 410,98                       | 19%      | 995 678,09           |
| - wynagrodzenia niezapłacone                                                                         | 462,00                             | 19%      | 87,78                 | 7 650,00                           | 19%      | 1 453,50             |
| - składki na ubezpieczenia społeczne niezapłacone                                                    | 0,00                               | 19%      | 0,00                  | 42 147,60                          | 19%      | 8 008,04             |
| - rezerwy na koszty w spółkach zależnych                                                             | 564 857,79                         | 19%      | 107 322,98            | 846 188,00                         | 19%      | 160 775,72           |
| - różnice kursowe/wycena bilansowa                                                                   | 13 539,04                          | 19%      | 2 572,42              | 1 062 988,00                       | 19%      | 201 967,72           |
| - sprawy sporne, opłata adiacencka, premia                                                           | 5 844 727,02                       | 19%      | 1 110 498,13          | 2 076 177,50                       | 19%      | 394 473,73           |
| - strata z działalności kapitałowej                                                                  | 3 713 002,00                       | 19%      | 705 470,38            | 3 713 002,00                       | 19%      | 705 470,38           |
| - art. 15 c ustawy CIT/ koszty finansowania dłużnego                                                 | 22 174 996,16                      | 19%      | 4 213 249,27          | 0,00                               | 19%      | 0,00                 |
| <b>Razem</b>                                                                                         | <b>547 162 715,57</b>              | <b>x</b> | <b>103 960 915,96</b> | <b>256 098 548,79</b>              | <b>x</b> | <b>48 658 724,27</b> |
| <b>- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy jednostek zależnych</b>                               |                                    |          |                       |                                    |          |                      |
| - straty jednostek zależnych objętych konsolidacją                                                   | 29 934 536,27                      | 19%      | 5 687 561,89          | 9 054 180,39                       | 19%      | 1 720 294,27         |
| <b>Razem</b>                                                                                         | <b>29 934 536,27</b>               | <b>x</b> | <b>5 687 561,89</b>   | <b>9 054 180,39</b>                | <b>x</b> | <b>1 720 294,27</b>  |
| <b>Ogółem</b>                                                                                        |                                    |          | <b>109 648 477,85</b> |                                    |          | <b>50 379 018,54</b> |

**Nota nr 15. Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

Nie wystąpiły.

**Nota nr 16. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych**

| Lp. | Wyszczególnienie                   | Odpisy aktualizujące na BO | kwota odpisu aktualizującego utworzona w roku obrotowym | kwota odpisu aktualizującego wykorzystana w roku obrotowym | kwota odpisu aktualizującego rozwiązana w roku obrotowym | Odpisy aktualizujące na BZ |
|-----|------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------|
| 1   | Długoterminowe aktywa niefinansowe | 200 000,00                 | 0,00                                                    | 0,00                                                       | 0,00                                                     | 200 000,00                 |
| 2   | Długoterminowe aktywa finansowe    | 0,00                       | 0,00                                                    | 0,00                                                       | 0,00                                                     | 0,00                       |

**AKTYWA OBROTOWE – Zapasy****Nota nr 17. Zapasy**

| Rodzaj zapasu               | Materiały | Półprodukty i produkty w toku | Produkty gotowe | Towary         | Zaliczki na poczet dostaw | RAZEM            |
|-----------------------------|-----------|-------------------------------|-----------------|----------------|---------------------------|------------------|
| <b>Wartość brutto</b>       |           |                               |                 |                |                           |                  |
| 31.12.2022 r.               | 0,00      | 482 415 106,34                | 137 645 924,00  | 305 612 229,71 | 85 671 114,30             | 1 011 344 374,35 |
| 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 |
| <b>Odpisy aktualizujące</b> |           |                               |                 |                |                           |                  |
| 31.12.2022 r.               | 0,00      | 0,00                          | 3 630 815,09    | 0,00           | 0,00                      | 3 630 815,09     |
| Zwiększenia                 | 0,00      | 0,00                          | 0,00            | 0,00           | 0,00                      | 0,00             |
| Wykorzystanie               | 0,00      | 0,00                          | 663 871,49      | 0,00           | 0,00                      | 663 871,49       |
| Zmniejszenia                | 0,00      | 0,00                          | 0,00            | 0,00           | 0,00                      | 0,00             |
| 31.12.2023 r.               | 0,00      | 0,00                          | 2 966 943,60    | 0,00           | 0,00                      | 2 966 943,60     |
| <b>Wartość bilansowa</b>    |           |                               |                 |                |                           |                  |
| 31.12.2022 r.               | 0,00      | 482 415 106,34                | 134 015 108,91  | 305 612 229,71 | 85 671 114,30             | 1 007 713 559,26 |
| 31.12.2023 r.               | 0,00      | 308 196 126,06                | 252 548 202,39  | 520 638 029,69 | 30 930 761,19             | 1 112 313 119,33 |

| Rodzaj zapasu               | Materiały | Półprodukty i produkty w toku | Produkty gotowe | Towary         | Zaliczki na poczet dostaw | RAZEM            |
|-----------------------------|-----------|-------------------------------|-----------------|----------------|---------------------------|------------------|
| <b>Wartość brutto</b>       |           |                               |                 |                |                           |                  |
| 31.12.2021 r.               | 0,00      | 353 029 605,64                | 71 477 898,78   | 351 797 768,49 | 12 430 387,50             | 788 735 660,41   |
| 31.12.2022 r.               | 0,00      | 482 415 106,34                | 137 645 924,00  | 305 612 229,71 | 85 671 114,30             | 1 011 344 374,35 |
| <b>Odpisy aktualizujące</b> |           |                               |                 |                |                           |                  |
| 31.12.2021 r.               | 0,00      | 0,00                          | 3 630 815,09    | 0,00           | 0,00                      | 3 630 815,09     |
| 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             |
| 31.12.2022 r.               | 0,00      | 0,00                          | 3 630 815,09    | 0,00           | 0,00                      | 3 630 815,09     |
| <b>Wartość bilansowa</b>    |           |                               |                 |                |                           |                  |
| 31.12.2021 r.               | 0,00      | 353 029 605,64                | 67 847 083,69   | 351 797 768,49 | 12 430 387,50             | 785 104 845,32   |
| 31.12.2022 r.               | 0,00      | 482 415 106,34                | 134 015 108,91  | 305 612 229,71 | 85 671 114,30             | 1 007 713 559,26 |

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 przynoszenia 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 2 966 943,60 zł. Jednostka Dominująca Grupy w 2023 roku wykorzystała wcześniej utworzony odpis aktualizujący w kwocie 663 871,49 złotych z tytułu zmniejszenia zapasów w tym zakresie.

Cena nabycia towarów i koszt wytworzenia produktów zostały w bieżącym roku obrotowym powiększone o koszty finansowania w postaci odsetek i prowizji od kredytów w kwocie 4 579 705,66 złotych.

#### **Nota nr 18. Zapasy według okresów zalegania (wg stanu na 31.12.2023 roku)**

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.

Kategorią 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 19. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących zapasy w okresie od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku oraz od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku**

| Wyszczególnienie      | Odpisy aktualizujące materiały | Odpisy aktualizujące półprodukty i produkty w toku | Odpisy aktualizujące produkty gotowe | Odpisy aktualizujące towary | Razem odpisy aktualizujące zapasy |
|-----------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| 31.12.2022 r.         | 0,00                           | 0,00                                               | 3 630 815,09                         | 0,00                        | 3 630 815,09                      |
| Zwiększenia w tym:    | 0,00                           | 0,00                                               | 0,00                                 | 0,00                        | 0,00                              |
| Zmniejszenia w tym:   | 0,00                           | 0,00                                               | 663 871,49                           | 0,00                        | 663 871,49                        |
| Wykorzystanie odpisów | 0,00                           | 0,00                                               | 663 871,49                           | 0,00                        | 663 871,49                        |
| 31.12.2023 r.         | 0,00                           | 0,00                                               | 2 966 943,60                         | 0,00                        | 2 966 943,60                      |



## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

| Wyszczególnienie    | Odpisy aktualizujące materiały | Odpisy aktualizujące półprodukty i produkty w toku | Odpisy aktualizujące produkty gotowe | Odpisy aktualizujące towary | Razem odpisy aktualizujące zapasy |
|---------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| 31.12.2021 r.       | 0,00                           | 0,00                                               | 3 630 815,09                         | 0,00                        | 3 630 815,09                      |
| 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                              |
| 31.12.2022 r.       | 0,00                           | 0,00                                               | 3 630 815,09                         | 0,00                        | 3 630 815,09                      |

## AKTYWA OBROTOWE – Należności krótkoterminowe

## Nota nr 20. Należności krótkoterminowe

| Wyszczególnienia                                                                                                | Stan na 31.12.2023 r. |                      |                      | Stan na 31.12.2022 r. |                      |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                                                                 | wartość brutto        | odpisy aktualizujące | wartość netto        | wartość brutto        | odpisy aktualizujące | wartość netto        |
| - od jednostek powiązanych                                                                                      | 99 211,80             | 0,00                 | 99 211,80            | 1 660,50              | 0,00                 | 1 660,50             |
| a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:                                                             | 99 211,80             | 0,00                 | 99 211,80            | 1 660,50              | 0,00                 | 1 660,50             |
| - do 12 miesięcy                                                                                                | 99 211,80             | 0,00                 | 99 211,80            | 1 660,50              | 0,00                 | 1 660,50             |
| - powyżej 12 miesięcy                                                                                           | 0,00                  | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                  | 0,00                 | 0,00                 |
| - od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                                | 0,00                  | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                  | 0,00                 | 0,00                 |
| - od pozostałych jednostek                                                                                      | 39 247 695,40         | 205 590,90           | 39 042 104,50        | 15 676 360,33         | 86 879,91            | 15 589 480,42        |
| a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:                                                             | 9 835 704,71          | 205 590,90           | 9 630 113,81         | 8 615 618,97          | 86 879,91            | 8 528 739,06         |
| - do 12 miesięcy                                                                                                | 9 630 113,81          | 0,00                 | 9 630 113,81         | 8 528 739,06          | 0,00                 | 8 528 739,06         |
| - powyżej 12 miesięcy                                                                                           | 205 590,90            | 205 590,90           | 0,00                 | 86 879,91             | 86 879,91            | 0,00                 |
| b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 27 639 243,78         | 0,00                 | 27 639 243,78        | 2 810 718,44          | 0,00                 | 2 810 718,44         |
| c) inne                                                                                                         | 1 772 746,91          | 0,00                 | 1 772 746,91         | 4 250 022,92          | 0,00                 | 4 250 022,92         |
| d) dochodzone na drodze sądowej                                                                                 | 0,00                  | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                  | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>RAZEM</b>                                                                                                    | <b>39 346 907,20</b>  | <b>205 590,90</b>    | <b>39 141 316,30</b> | <b>15 678 020,83</b>  | <b>86 879,91</b>     | <b>15 591 140,92</b> |

W pozycji inne należności od pozostałych jednostek ujęte zostały wpłacone kaucje oraz pozostałe należności. Wartość wpłaconych kaucji na dzień 31.12.2023 roku wynosiła 1 772 190,82 złotych, zaś na dzień 31.12.2022 roku ich wartość wynosiła 4 071 710,50 złotych.

Należności zaprezentowane w lit. b) w ramach należności od pozostałych jednostek to należności z tytułu podatku VAT.

**Nota nr 21. Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2023 roku oraz 31.12.2022 roku****Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2023r.**

| Wyszczególnienie                                                                                                      | Należności bieżące | Należności przeterminowane w dniach (wg terminów płatności) na 31.12.2023 r. |            |              |             | Razem         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|-------------|---------------|
|                                                                                                                       |                    | 0-90                                                                         | 91-180     | 181-360      | powyżej 360 |               |
| - od jednostek powiązanych:                                                                                           |                    |                                                                              |            |              |             |               |
| Z tytułu dostaw i usług (brutto)                                                                                      | 99 211,80          | 0,00                                                                         | 0,00       | 0,00         | 0,00        | 99 211,80     |
| Z tytułu dostaw i usług (odpisy)                                                                                      | 0,00               | 0,00                                                                         | 0,00       | 0,00         | 0,00        | 0,00          |
| Z tytułu dostaw i usług (netto)                                                                                       | 99 211,80          | 0,00                                                                         | 0,00       | 0,00         | 0,00        | 99 211,80     |
| - od pozostałych jednostek:                                                                                           |                    |                                                                              |            |              |             |               |
| Z tytułu dostaw i usług (brutto)                                                                                      | 5 785 856,11       | 2 152 317,95                                                                 | 650 064,14 | 1 054 675,83 | 192 790,68  | 9 835 704,71  |
| Z tytułu dostaw i usług (odpisy)                                                                                      | 178,79             | 1 909,01                                                                     | 796,51     | 9 915,91     | 192 790,68  | 205 590,90    |
| Z tytułu dostaw i usług (netto)                                                                                       | 5 785 677,32       | 2 150 408,94                                                                 | 649 267,63 | 1 044 759,92 | 0,00        | 9 630 113,81  |
| Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (brutto) | 27 639 243,78      | 0,00                                                                         | 0,00       | 0,00         | 0,00        | 27 639 243,78 |
| Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (odpisy) | 0,00               | 0,00                                                                         | 0,00       | 0,00         | 0,00        | 0,00          |
| Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (netto)  | 27 639 243,78      | 0,00                                                                         | 0,00       | 0,00         | 0,00        | 27 639 243,78 |
| Inne (brutto)                                                                                                         | 1 772 746,91       | 0,00                                                                         | 0,00       | 0,00         | 0,00        | 1 772 746,91  |
| Inne (odpisy)                                                                                                         | 0,00               | 0,00                                                                         | 0,00       | 0,00         | 0,00        | 0,00          |
| Inne (netto)                                                                                                          | 1 772 746,91       | 0,00                                                                         | 0,00       | 0,00         | 0,00        | 1 772 746,91  |

**Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2022r.**

| Wyszczególnienie                                                                                                            | Należności bieżące  | Należności przeterminowane w dniach (wg terminów płatności) na 31.12.2022 r. |                   |                   |             | Razem               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------|---------------------|
|                                                                                                                             |                     | 0-90                                                                         | 91-180            | 181-360           | powyżej 360 |                     |
| <b>- od jednostek powiązanych:</b>                                                                                          |                     |                                                                              |                   |                   |             |                     |
| Z tytułu dostaw i usług (brutto)                                                                                            | 1 660,50            | 0,00                                                                         | 0,00              | 0,00              | 0,00        | 1 660,50            |
| 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>1 660,50</b>     | <b>0,00</b>                                                                  | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b> | <b>1 660,50</b>     |
| <b>- od pozostałych jednostek:</b>                                                                                          |                     |                                                                              |                   |                   |             |                     |
| Z tytułu dostaw i usług (brutto)                                                                                            | 6 339 656,11        | 1 788 183,07                                                                 | 167 686,03        | 233 213,85        | 86 879,91   | <b>8 615 618,97</b> |
| Z tytułu dostaw i usług (odpisy)                                                                                            | 0,00                | 0,00                                                                         | 0,00              | 0,00              | (86 879,91) | (86 879,91)         |
| <b>Z tytułu dostaw i usług (netto)</b>                                                                                      | <b>6 339 656,11</b> | <b>1 788 183,07</b>                                                          | <b>167 686,03</b> | <b>233 213,85</b> | <b>0,00</b> | <b>8 528 739,06</b> |
| Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (brutto)       | 2 810 718,44        | 0,00                                                                         | 0,00              | 0,00              | 0,00        | <b>2 810 718,44</b> |
| Z tytułu podatków, dotacji, ceł, 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, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (netto)</b> | <b>2 810 718,44</b> | <b>0,00</b>                                                                  | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b> | <b>2 810 718,44</b> |
| Inne (brutto)                                                                                                               | 4 250 022,92        | 0,00                                                                         | 0,00              | 0,00              | 0,00        | 4 250 022,92        |
| Inne (odpisy)                                                                                                               | 0,00                | 0,00                                                                         | 0,00              | 0,00              | 0,00        | 0,00                |
| <b>Inne (netto)</b>                                                                                                         | <b>4 250 022,92</b> | <b>0,00</b>                                                                  | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b> | <b>4 250 022,92</b> |

**Nota nr 22. 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>31.12.2022 r.</b>         | <b>0,00</b>                                                 | <b>0,00</b>                                   | <b>86 879,91</b>                                            | <b>0,00</b>                                   | <b>0,00</b>                                                      | <b>86 879,91</b>  |
| <b>Zwiększenia w tym:</b>    | <b>0,00</b>                                                 | <b>0,00</b>                                   | <b>156 256,48</b>                                           | <b>0,00</b>                                   | <b>0,00</b>                                                      | <b>156 256,48</b> |
| - z działalności operacyjnej | 0,00                                                        | 0,00                                          | 156 256,48                                                  | 0,00                                          | 0,00                                                             | 156 256,48        |
| <b>Zmniejszenia:</b>         | <b>0,00</b>                                                 | <b>0,00</b>                                   | <b>37 545,49</b>                                            | <b>0,00</b>                                   | <b>0,00</b>                                                      | <b>37 545,49</b>  |
| Rozwiązanie w tym:           | 0,00                                                        | 0,00                                          | 37 545,49                                                   | 0,00                                          | 0,00                                                             | 37 545,49         |
| - z działalności operacyjnej | 0,00                                                        | 0,00                                          | 37 545,49                                                   | 0,00                                          | 0,00                                                             | 37 545,49         |
| <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> |

| 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>31.12.2021 r.</b>         | <b>0,00</b>                                                 | <b>0,00</b>                                   | <b>37 903,53</b>                                            | <b>0,00</b>                                   | <b>0,00</b>                                                      | <b>37 903,53</b> |
| <b>Zwiększenia w tym:</b>    | <b>0,00</b>                                                 | <b>0,00</b>                                   | <b>60 260,96</b>                                            | <b>0,00</b>                                   | <b>0,00</b>                                                      | <b>60 260,96</b> |
| - z działalności operacyjnej | 0,00                                                        | 0,00                                          | 60 260,96                                                   | 0,00                                          | 0,00                                                             | 60 260,96        |
| <b>Zmniejszenia:</b>         | <b>0,00</b>                                                 | <b>0,00</b>                                   | <b>11 284,58</b>                                            | <b>0,00</b>                                   | <b>0,00</b>                                                      | <b>11 284,58</b> |
| Rozwiązanie w tym:           | 0,00                                                        | 0,00                                          | 8 927,76                                                    | 0,00                                          | 0,00                                                             | 8 927,76         |
| - z działalności operacyjnej | 0,00                                                        | 0,00                                          | 8 927,76                                                    | 0,00                                          | 0,00                                                             | 8 927,76         |
| Wykorzystanie                | 0,00                                                        | 0,00                                          | 2 356,82                                                    | 0,00                                          | 0,00                                                             | 2 356,82         |
| <b>31.12.2022 r.</b>         | <b>0,00</b>                                                 | <b>0,00</b>                                   | <b>86 879,91</b>                                            | <b>0,00</b>                                   | <b>0,00</b>                                                      | <b>86 879,91</b> |

**Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:**

Odpisy aktualizujące zostały dokonane ze względu na przeterminowanie należności i ryzyko braku wpłaty.

## AKTYWA OBROTOWE – Inwestycje krótkoterminowe

**Nota nr 23. Krótkoterminowe aktywa finansowe (oprócz środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych)**

| Wyszczególnienie                                      | Udziały i akcje | Inne papiery wartościowe | Udzielone pożyczki | Inne aktywa finansowe | Razem         |
|-------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------|-----------------------|---------------|
| <b>- w jednostkach stowarzyszonych</b>                |                 |                          |                    |                       |               |
| <b>Wartość brutto</b>                                 |                 |                          |                    |                       |               |
| 31.12.2022 r.                                         | 0,00            | 0,00                     | 16 933 699,90      | 0,00                  | 16 933 699,90 |
| Zwiększenia w tym:                                    | 0,00            | 0,00                     | 941 563,87         | 0,00                  | 941 563,87    |
| - naliczone odsetki od pożyczki                       | 0,00            | 0,00                     | 941 563,87         | 0,00                  | 941 563,87    |
| - wycena na dzień bilansowy                           | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                  | 0,00          |
| Zmniejszenia w tym:                                   | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                  | 0,00          |
| - wycena na dzień bilansowy                           | 0,00            | 0,00                     | 1 271 669,30       | 0,00                  | 1 271 669,30  |
| 31.12.2023 r.                                         | 0,00            | 0,00                     | 16 603 594,47      | 0,00                  | 16 603 594,47 |
| <b>Odpisy aktualizujące</b>                           |                 |                          |                    |                       |               |
| 31.12.2022 r.                                         | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                  | 0,00          |
| 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          |
| 31.12.2023 r.                                         | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                  | 0,00          |
| <b>Wartość netto</b>                                  |                 |                          |                    |                       |               |
| 31.12.2022 r.                                         | 0,00            | 0,00                     | 16 933 699,90      | 0,00                  | 16 933 699,90 |
| 31.12.2023 r.                                         | 0,00            | 0,00                     | 16 603 594,47      | 0,00                  | 16 603 594,47 |
| <b>- w pozostałych jednostkach</b>                    |                 |                          |                    |                       |               |
| <b>Wartość brutto</b>                                 |                 |                          |                    |                       |               |
| 31.12.2022 r.                                         | 0,00            | 305 986,66               | 0,00               | 0,00                  | 305 986,66    |
| Zwiększenia w tym:                                    | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                  | 0,00          |
| - zmiana stanu odsetek naliczonych na dzień bilansowy | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                  | 0,00          |
| Zmniejszenia w tym:                                   | 0,00            | 26 192,86                | 0,00               | 0,00                  | 26 192,86     |
| - zmiana stanu odsetek naliczonych na dzień bilansowy | 0,00            | 26 192,86                | 0,00               | 0,00                  | 26 192,86     |
| 31.12.2023 r.                                         | 0,00            | 279 793,80               | 0,00               | 0,00                  | 279 793,80    |
| <b>Odpisy aktualizujące</b>                           |                 |                          |                    |                       |               |
| 31.12.2022 r.                                         | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                  | 0,00          |
| 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          |
| 31.12.2023 r.                                         | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                  | 0,00          |
| <b>Wartość netto</b>                                  |                 |                          |                    |                       |               |
| 31.12.2022 r.                                         | 0,00            | 305 986,66               | 0,00               | 0,00                  | 305 986,66    |
| 31.12.2023 r.                                         | 0,00            | 279 793,80               | 0,00               | 0,00                  | 279 793,80    |

Na dzień 31.12.2023 roku na pozycję udzielone pożyczki składają się należności z tytułu udzielonych pożyczek do jednostki stowarzyszonej Victoria Wohnungsbau GmbH. Szczegółowe informacje dotyczące tej pożyczki zostały zaprezentowane w nocie 52.

Na dzień 31.12.2023 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 nocie 10.

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

| Wyszczególnienie                                      | Udziały<br>i akcje | Inne papiery<br>wartościowe | Udzielone<br>pożyczki | Inne aktywa<br>finansowe | Razem         |
|-------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------|
| <b>- w jednostkach stowarzyszonych</b>                |                    |                             |                       |                          |               |
| <b>Wartość brutto</b>                                 |                    |                             |                       |                          |               |
| 31.12.2021 r.                                         | 0,00               | 0,00                        | 15 548 952,55         | 0,00                     | 15 548 952,55 |
| Zwiększenia w tym:                                    | 0,00               | 0,00                        | 1 384 747,35          | 0,00                     | 1 384 747,35  |
| - naliczone odsetki od pożyczki                       | 0,00               | 0,00                        | 1 127 999,00          | 0,00                     | 1 127 999,00  |
| - wycena na dzień bilansowy                           | 0,00               | 0,00                        | 256 748,35            | 0,00                     | 256 748,35    |
| Zmniejszenia w tym:                                   | 0,00               | 0,00                        | 0,00                  | 0,00                     | 0,00          |
| 31.12.2022 r.                                         | 0,00               | 0,00                        | 16 933 699,90         | 0,00                     | 16 933 699,90 |
| <b>Odpisy aktualizujące</b>                           |                    |                             |                       |                          |               |
| 31.12.2021 r.                                         | 0,00               | 0,00                        | 0,00                  | 0,00                     | 0,00          |
| 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          |
| 31.12.2022 r.                                         | 0,00               | 0,00                        | 0,00                  | 0,00                     | 0,00          |
| <b>Wartość netto</b>                                  |                    |                             |                       |                          |               |
| 31.12.2021 r.                                         | 0,00               | 0,00                        | 15 548 952,55         | 0,00                     | 15 548 952,55 |
| 31.12.2022 r.                                         | 0,00               | 0,00                        | 16 933 699,90         | 0,00                     | 16 933 699,90 |
| <b>- w pozostałych jednostkach</b>                    |                    |                             |                       |                          |               |
| <b>Wartość brutto</b>                                 |                    |                             |                       |                          |               |
| 31.12.2021 r.                                         | 0,00               | 288 206,54                  | 0,00                  | 0,00                     | 288 206,54    |
| Zwiększenia w tym:                                    | 0,00               | 17 780,12                   | 0,00                  | 0,00                     | 17 780,12     |
| - zmiana stanu odsetek naliczonych na dzień bilansowy | 0,00               | 17 780,12                   | 0,00                  | 0,00                     | 17 780,12     |
| Zmniejszenia w tym:                                   | 0,00               | 0,00                        | 0,00                  | 0,00                     | 0,00          |
| 31.12.2022 r.                                         | 0,00               | 305 986,66                  | 0,00                  | 0,00                     | 305 986,66    |
| <b>Odpisy aktualizujące</b>                           |                    |                             |                       |                          |               |
| 31.12.2021 r.                                         | 0,00               | 0,00                        | 0,00                  | 0,00                     | 0,00          |
| Zwiększenia w tym:                                    | 0,00               | 0,00                        | 0,00                  | 0,00                     | 0,00          |
| - reklasyfikacja do inwestycji długoterminowych       | 0,00               | 0,00                        | 0,00                  | 0,00                     | 0,00          |
| Zmniejszenia w tym:                                   | 0,00               | 0,00                        | 0,00                  | 0,00                     | 0,00          |
| 31.12.2022 r.                                         | 0,00               | 0,00                        | 0,00                  | 0,00                     | 0,00          |
| <b>Wartość netto</b>                                  |                    |                             |                       |                          |               |
| 31.12.2021 r.                                         | 0,00               | 288 206,54                  | 0,00                  | 0,00                     | 288 206,54    |
| 31.12.2022 r.                                         | 0,00               | 305 986,66                  | 0,00                  | 0,00                     | 305 986,66    |

Na dzień 31.12.2022 roku na pozycję udzielone pożyczki składają się należności z tytułu udzielonych pożyczek do jednostki stowarzyszonej Victoria Wohnungsbau GmbH. Szczegółowe informacje dotyczące tej pożyczki zostały zaprezentowane w nocie 52.

Na dzień 31.12.2022 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 nocie 10.

**Nota nr 24. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków pieniężnych dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych**

| Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne |                                                                                                                            | 31.12.2023 r.         | 31.12.2022 r.        |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| 1.                                       | <b>Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:</b>                                                                 | <b>50 909 453,10</b>  | <b>26 482 048,42</b> |
|                                          | Rachunki bankowe jednostki dominującej                                                                                     | 41 816 881,87         | 13 969 897,94        |
|                                          | Rachunki bankowe jednostek zależnych                                                                                       | 9 092 571,23          | 12 512 150,48        |
|                                          | w tym środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT                                                                         | 24 411,27             | 0,00                 |
| 2.                                       | <b>Inne środki pieniężne:</b>                                                                                              | <b>197 924 812,07</b> | <b>55 195 991,88</b> |
|                                          | Lokaty krótkoterminowe o okresie realizacji do 3 miesięcy                                                                  | 179 510 970,00        | 48 000 000,00        |
|                                          | Naliczone odsetki od lokat krótkoterminowych o okresie realizacji do 3 m-cy                                                | 192 380,13            | 0,00                 |
|                                          | Środki pieniężne na rachunku powierniczym                                                                                  | 18 206 782,81         | 7 195 991,88         |
|                                          | Środki pieniężne na rachunku środków wyodrębnionych                                                                        | 14 679,13             | 0,00                 |
| 3.                                       | <b>Inne aktywa pieniężne</b>                                                                                               | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>          |
| 4.                                       | <b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne (1+2+3)</b>                                                                    | <b>248 834 265,17</b> | <b>81 678 040,30</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>(1 874,98)</b>     | <b>20 900,38</b>     |
|                                          | - dodatnie różnice kursowe                                                                                                 | (4,72)                | 23 231,61            |
|                                          | - ujemne różnice kursowe                                                                                                   | (1 879,70)            | (2 331,23)           |
| 7.                                       | <b>Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (4+5+6)</b>                                          | <b>248 832 390,19</b> | <b>81 698 940,68</b> |

Zarówno na dzień 31.12.2023 r. jak i na dzień 31.12.2022 r. w strukturze środków pieniężnych wystąpiły środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania.

Na dzień 31.12.2023 r. wartość środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosła 18 245 873,21 złotych i składały się na nią środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 18 206 782,81 złotych, środki pieniężne na rachunku środków wyodrębnionych w wysokości 14 679,13 złotych oraz środki zgromadzone na rachunku VAT w wysokości 24 411,27 złotych. Z kolei na dzień 31.12.2022 r. wartość środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosła 7 195 991,88 złotych i składały się na nią środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 7 195 991,88 złotych.

**Nota nr 25. Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe**

| Rodzaje krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów | 31.12.2023 r.       | 31.12.2022 r.       |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Opłacone z góry ubezpieczenia majątkowe i osobowe            | 538 193,98          | 265 479,42          |
| Opłaty z tytułu kosztów mediów                               | 1 214 529,25        | 1 103 173,40        |
| Odszkodowania na poczet wyłączenia gruntów                   | 2 346 935,96        | 0,00                |
| Usługi obce                                                  | 487 967,86          | 100 216,00          |
| Licencja na oprogramowanie                                   | 141 863,49          | 0,00                |
| Prenumeraty                                                  | 1 622,84            | 5 114,43            |
| Reklama                                                      | 178,90              | 6 891,38            |
| Pozostałe                                                    | 924 836,48          | 533 222,74          |
| <b>Razem</b>                                                 | <b>5 656 128,76</b> | <b>2 014 097,37</b> |



## KAPITAŁY WŁASNE

## Nota nr 26. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego

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

## Nota nr 27. Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji na 31.12.2023 roku i na 31.12.2022 roku

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

Skonsolidowany zysk netto za rok 2023 przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej:  
183 947 909,43 złotych.

Średnia ważona liczba akcji w okresie: 20 000 000.

Zysk netto przypadający na 1 akcję za rok 2023:

Zysk netto/ liczba akcji = 183 947 909,43 / 20 000 000 = 9,1974 złotych.

Skonsolidowany zysk netto za rok 2022 przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej:  
75 205 670,22 złotych.

Średnia ważona liczba akcji w okresie: 20 000 000.

Zysk netto przypadający na 1 akcję za rok 2022:

Zysk netto/ liczba akcji = 75 205 670,22 / 20 000 000 = 3,7603 złotych.

## Nota nr 28. Podział zysku Jednostki Dominującej Grupy

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej za rok 2022 zostało w dniu 23 maja 2023 roku zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Zysk netto wykazany w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Jednostki Dominującej za rok 2022 w wysokości 75 326 038,00 złotych został w całości podzielony. Zysk netto Jednostki Dominującej za rok 2022 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 powiązanych pożyczek). W wyniku podziału zysku netto Jednostki Dominującej na poczet zwiększenia jej kapitału rezerwowego przeznaczona została kwota w wysokości 53 326 038,00 złotych (w tym zyski z transakcji wewnątrzgrupowych w kwocie 32 778 052,44 złotych), a pozostała kwota w wysokości 22 000 000,00 złotych została przeznaczona na dywidendę dla Victoria Dom Holding Sp. z o.o.

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

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 32 778 052,44 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 20 547 985,56 złotych.

Dane te zostały zaprezentowane w poniższej tabeli.

| Wyszczególnienie |                                                                                | Wartość na dzień 31.12.2023 r. |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| I                | <b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>              | <b>316 558 534,17</b>          |
| II               | <b>Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych</b>                     | <b>20 547 985,56</b>           |
| 1                | <b>Zwiększenie (z tytułu)</b>                                                  | <b>53 326 038,00</b>           |
| a                | Podziału zysku Jednostki Dominującej                                           | 53 326 038,00                  |
| 2                | <b>Zmniejszenie (z tytułu)</b>                                                 | <b>32 778 052,44</b>           |
| a                | Korekta z tytułu eliminacji wewnątrzgrupowych zysków dotyczących lat ubiegłych | 32 778 052,44                  |
| III              | <b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>                | <b>337 106 519,73</b>          |

Propozycja podziału wyniku Jednostki Dominującej za rok 2023:

| Wyszczególnienie |                                          | Wartość               |
|------------------|------------------------------------------|-----------------------|
| I                | Zysk / strata netto                      | 223 110 234,10        |
| II               | Podział zysku / pokrycie straty          | <b>223 110 234,10</b> |
| 1                | Wypłata dywidendy                        | 54 000 000,00         |
| 2                | Zwiększenie kapitału rezerwowego         | 169 110 234,10        |
| 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 2023 r. i 2022 r.).

| Wyszczególnienie                                                                          | 31.12.2023r.    | 31.12.2022 r.   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)                                            | 552 846 585,93  | 390 925 203,46  |
| Planowana dywidenda (wartość ujemna)                                                      | (54 000 000,00) | (22 000 000,00) |
| Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) | 498 846 585,93  | 368 925 203,46  |

Dywidenda za rok 2022 została wypłacona w całości. Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Jednostka Dominująca wypłaciła również całą kwotę dywidendy za rok 2023.

## ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

## Nota nr 29. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

| Tytuł zdarzenia                                                         | 31.12.2023 r.                       |                            |                       | 31.12.2022 r.                       |                            |                      |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------------------|----------------------------|----------------------|
|                                                                         | kwota dodatnia różnicy przejściowej | stawka podatku odroczonego | kwota rezerwy         | kwota dodatnia różnicy przejściowej | stawka podatku odroczonego | kwota rezerwy        |
| <b>- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy bieżącego roku</b>       |                                     |                            |                       |                                     |                            |                      |
| - przychody ze sprzedaży lokali, dla których nie przeniesiono własności | 787 001 190,03                      | 19%                        | 149 530 226,11        | 371 124 447,05                      | 19%                        | 70 513 644,94        |
| - koszty dotyczące inwestycji w toku                                    | 23 604 153,81                       | 19%                        | 4 484 789,22          | 0,00                                | 19%                        | 0,00                 |
| - koszty emisji obligacji własnych                                      | 6 689 175,90                        | 19%                        | 1 270 943,42          | 2 420 952,11                        | 19%                        | 459 980,90           |
| - niezapłacone należne odsetki                                          | 2 452 754,04                        | 19%                        | 466 023,27            | 5 431 687,70                        | 19%                        | 1 032 020,66         |
| - środki trwałe w leasingu                                              | 8 199 741,72                        | 19%                        | 1 557 950,93          | 4 708 292,12                        | 19%                        | 894 575,50           |
| - pozostałe                                                             | 1 430 099,58                        | 19%                        | 271 718,92            | 4 562 260,38                        | 19%                        | 866 829,47           |
| <b>RAZEM</b>                                                            | <b>829 377 115,08</b>               | <b>x</b>                   | <b>157 581 651,87</b> | <b>388 247 639,36</b>               | <b>x</b>                   | <b>73 767 051,47</b> |
| <b>- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy lat ubiegłych</b>        |                                     |                            |                       |                                     |                            |                      |
| <b>RAZEM</b>                                                            | <b>0,00</b>                         | <b>x</b>                   | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>                         | <b>x</b>                   | <b>0,00</b>          |
| <b>- od zdarzeń odnoszonych na inne pozycje kapitałów</b>               |                                     |                            |                       |                                     |                            |                      |
| <b>RAZEM</b>                                                            | <b>0,00</b>                         | <b>x</b>                   | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>                         | <b>x</b>                   | <b>0,00</b>          |
| <b>OGÓŁEM</b>                                                           |                                     |                            | <b>157 581 651,87</b> |                                     |                            | <b>73 767 051,47</b> |

## Nota nr 30. Pozostałe rezerwy

| Wyszczególnienie          | Na sprawy sporne    | Badanie bilansu   | Koszty budowy        | Inne                | Razem                |
|---------------------------|---------------------|-------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| <b>31.12.2022, w tym:</b> | <b>854 777,50</b>   | <b>96 800,00</b>  | <b>2 023 046,57</b>  | <b>1 124 600,00</b> | <b>4 099 224,07</b>  |
| - długoterminowe          | 0,00                | 0,00              | 0,00                 | 0,00                | 0,00                 |
| - krótkoterminowe         | 854 777,50          | 96 800,00         | 2 023 046,57         | 1 124 600,00        | 4 099 224,07         |
| <b>Zwiększenia</b>        | <b>3 578 125,19</b> | <b>146 000,00</b> | <b>19 218 782,49</b> | <b>657 800,00</b>   | <b>23 600 707,68</b> |
| <b>Wykorzystanie</b>      | <b>19 126,71</b>    | <b>111 200,00</b> | <b>11 744 833,47</b> | <b>445 248,96</b>   | <b>12 320 409,14</b> |
| <b>Rozwiązanie</b>        | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>          |
| <b>31.12.2023, w tym:</b> | <b>4 413 775,98</b> | <b>131 600,00</b> | <b>9 496 995,59</b>  | <b>1 337 151,04</b> | <b>15 379 522,61</b> |
| - 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        |

| Wyszczególnienie          | Na sprawy sporne  | Badanie bilansu   | Koszty budowy       | Inne                | Razem               |
|---------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>31.12.2021, w tym:</b> | <b>580 137,61</b> | <b>100 600,00</b> | <b>5 529 565,21</b> | <b>874 400,00</b>   | <b>7 084 702,82</b> |
| - długoterminowe          | 0,00              | 0,00              | 0,00                | 0,00                | 0,00                |
| - krótkoterminowe         | 580 137,61        | 100 600,00        | 5 529 565,21        | 874 400,00          | 7 084 702,82        |
| <b>Zwiększenia</b>        | <b>294 831,54</b> | <b>91 374,68</b>  | <b>1 365 102,43</b> | <b>270 000,00</b>   | <b>2 021 308,65</b> |
| <b>Wykorzystanie</b>      | <b>0,00</b>       | <b>75 349,36</b>  | <b>4 871 621,07</b> | <b>0,00</b>         | <b>4 946 970,43</b> |
| <b>Rozwiązanie</b>        | <b>20 191,65</b>  | <b>19 825,32</b>  | <b>0,00</b>         | <b>19 800,00</b>    | <b>59 816,97</b>    |
| <b>31.12.2022, w tym:</b> | <b>854 777,50</b> | <b>96 800,00</b>  | <b>2 023 046,57</b> | <b>1 124 600,00</b> | <b>4 099 224,07</b> |
| - długoterminowe          | 0,00              | 0,00              | 0,00                | 0,00                | 0,00                |
| - krótkoterminowe         | 854 777,50        | 96 800,00         | 2 023 046,57        | 1 124 600,00        | 4 099 224,07        |

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

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 daniny 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 31. Zobowiązania długoterminowe, w podziale wg okresów spłaty w wartości skorygowanej ceny nabycia

| 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                 |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>- wobec pozostałych jednostek:</b> |                      |                                                 |                                                          |                                                              |                       |
| <b>31.12.2022 r.</b>                  | <b>812 088,00</b>    | <b>183 232 419,11</b>                           | <b>31 501 216,09</b>                                     | <b>25 724 318,01</b>                                         | <b>241 270 041,21</b> |
| powyżej 1 roku do 2 lat               | 9 903 097,35         | 81 110 265,96                                   | 3 526 914,59                                             | 3 631 152,54                                                 | 98 171 430,44         |
| powyżej 2 lat do 3 lat                | 9 903 097,35         | 265 490 768,86                                  | 3 672 926,37                                             | 8 166 393,95                                                 | 287 233 186,53        |
| powyżej 3 lat do 5 lat                | 14 854 778,75        | 0,00                                            | 19 490 861,49                                            | 6 886 367,17                                                 | 41 232 007,41         |
| powyżej 5 lat                         | 0,00                 | 0,00                                            | 0,00                                                     | 1 683 313,96                                                 | 1 683 313,96          |
| <b>31.12.2023 r.</b>                  | <b>34 660 973,45</b> | <b>346 601 034,82</b>                           | <b>26 690 702,45</b>                                     | <b>20 367 227,62</b>                                         | <b>428 319 938,34</b> |

| 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                 |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>- wobec pozostałych jednostek:</b> |                      |                                                 |                                                          |                                                              |                       |
| <b>31.12.2021 r.</b>                  | <b>58 410 819,22</b> | <b>263 237 562,31</b>                           | <b>34 555 325,86</b>                                     | <b>18 760 942,81</b>                                         | <b>374 964 650,20</b> |
| powyżej 1 roku do 2 lat               | 812 088,00           | 99 237 666,25                                   | 3 506 561,71                                             | 6 851 398,49                                                 | 110 407 714,45        |
| powyżej 2 lat do 3 lat                | 0,00                 | 83 994 752,86                                   | 3 590 373,13                                             | 3 764 820,13                                                 | 91 349 946,12         |
| powyżej 3 lat do 5 lat                | 0,00                 | 0,00                                            | 24 404 281,25                                            | 12 639 601,73                                                | 37 043 882,98         |
| powyżej 5 lat                         | 0,00                 | 0,00                                            | 0,00                                                     | 2 468 497,66                                                 | 2 468 497,66          |
| <b>31.12.2022 r.</b>                  | <b>812 088,00</b>    | <b>183 232 419,11</b>                           | <b>31 501 216,09</b>                                     | <b>25 724 318,01</b>                                         | <b>241 270 041,21</b> |

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

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

Na dzień 31.12.2023 roku w pozycji tej wykazano długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 21 874 195,70 złotych, długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW w wysokości 4 177 180,78 złotych oraz długoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 639 325,97 złotych.

Na dzień 31.12.2022 roku w pozycji tej wykazano długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 26 608 528,19 złotych, długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW w wysokości 4 713 671,10 złotych oraz długoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 179 016,80 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                 |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>- wobec pozostałych jednostek:</b> |                      |                                                 |                                                          |                                                              |                       |
| <b>Część krótkoterminowa, w tym:</b>  | <b>51 593 150,14</b> | <b>59 815 242,82</b>                            | <b>3 418 188,89</b>                                      | <b>17 358 982,46</b>                                         | <b>132 185 564,31</b> |
| <i>Do 1 roku</i>                      | <i>51 593 150,14</i> | <i>59 815 242,82</i>                            | <i>3 418 188,89</i>                                      | <i>17 358 982,46</i>                                         | <i>132 185 564,31</i> |
| <b>Część długoterminowa, w tym:</b>   | <b>34 660 973,45</b> | <b>346 601 034,82</b>                           | <b>26 690 702,45</b>                                     | <b>20 367 227,62</b>                                         | <b>428 319 938,34</b> |
| <i>Powyżej 1 roku do 3 lat</i>        | <i>19 806 194,70</i> | <i>346 601 034,82</i>                           | <i>7 199 840,96</i>                                      | <i>11 797 546,49</i>                                         | <i>385 404 616,97</i> |
| <i>Powyżej 3 lat do 5 lat</i>         | <i>14 854 778,75</i> | <i>0,00</i>                                     | <i>19 490 861,49</i>                                     | <i>6 886 367,17</i>                                          | <i>41 232 007,41</i>  |
| <i>Powyżej 5 lat</i>                  | <i>0,00</i>          | <i>0,00</i>                                     | <i>0,00</i>                                              | <i>1 683 313,96</i>                                          | <i>1 683 313,96</i>   |
| <b>31.12.2023 r.</b>                  | <b>86 254 123,59</b> | <b>406 416 277,64</b>                           | <b>30 108 891,34</b>                                     | <b>37 726 210,08</b>                                         | <b>560 505 502,65</b> |

| 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                 |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>- wobec pozostałych jednostek:</b> |                      |                                                 |                                                          |                                                              |                       |
| <b>Część krótkoterminowa, w tym:</b>  | <b>94 791 110,98</b> | <b>84 065 198,67</b>                            | <b>3 398 651,10</b>                                      | <b>14 958 846,92</b>                                         | <b>197 213 807,67</b> |
| <i>Do 1 roku</i>                      | <i>94 791 110,98</i> | <i>84 065 198,67</i>                            | <i>3 398 651,10</i>                                      | <i>14 958 846,92</i>                                         | <i>197 213 807,67</i> |
| <b>Część długoterminowa, w tym:</b>   | <b>812 088,00</b>    | <b>183 232 419,11</b>                           | <b>31 501 216,09</b>                                     | <b>25 724 318,01</b>                                         | <b>241 270 041,21</b> |
| <i>Powyżej 1 roku do 3 lat</i>        | <i>812 088,00</i>    | <i>183 232 419,11</i>                           | <i>7 096 934,84</i>                                      | <i>10 616 218,62</i>                                         | <i>201 757 660,57</i> |
| <i>Powyżej 3 lat do 5 lat</i>         | <i>0,00</i>          | <i>0,00</i>                                     | <i>24 404 281,25</i>                                     | <i>12 639 601,73</i>                                         | <i>37 043 882,98</i>  |
| <i>Powyżej 5 lat</i>                  | <i>0,00</i>          | <i>0,00</i>                                     | <i>0,00</i>                                              | <i>2 468 497,66</i>                                          | <i>2 468 497,66</i>   |
| <b>31.12.2022 r.</b>                  | <b>95 603 198,98</b> | <b>267 297 617,78</b>                           | <b>34 899 867,19</b>                                     | <b>40 683 164,93</b>                                         | <b>438 483 848,88</b> |

Spadek łącznej wartości zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek z 95 603 198,98 złotych na dzień 31.12.2022 roku do 86 147 156,38 złotych na dzień 31.12.2023 roku wynika głównie ze spłaty kredytów zaciągniętych na realizację projektów, które zostały oddane do użytkowania (Viva Piast 2 i Miasteczko Nowa Sfera 2) oraz spłaty kredytu odnawialnego w PKO BP. Równocześnie Jednostka Dominująca Grupy zawarła umowę kredytową z konsorcjum banków spółdzielczych w wysokości 40 000 000,00 złotych oraz uruchomiła kredyt deweloperski na finansowanie projektu Miasteczko Nowa Sfera 3.

Zobowiązania z tytułu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej utrzymują się w obydwu okresach na zbliżonym poziomie i wynoszą odpowiednio do 38 309 682,51 złotych na 31.12.2023 roku oraz 40 683 164,93 złotych na 31.12.2022 roku.

Wzrost łącznej wysokości zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych z 267 297 617,78 złotych na dzień 31.12.2022 roku do 406 416 277,64 złotych na dzień 31.12.2023 roku wynika głównie z emisji nowych serii obligacji – serii W w wysokości 10,00 mln złotych, obligacji serii V w wysokości 50,18 mln złotych, serii X w wysokości 11,20 mln złotych, serii Y1/Y2 w łącznej wysokości 100,00 mln złotych oraz obligacji P2023A w wysokości 100,00 mln złotych, co skompensowane zostało przez wykup obligacji serii F w wysokości 5,0 mln złotych, wykupu obligacji serii I w wysokości 10 mln złotych, serii N w wysokości 10,52 mln złotych, serii O w wysokości 11,00 mln złotych, serii P w wysokości 43,06 mln złotych oraz częściowy wykup obligacji serii S/S2 w wysokości 46,27 mln złotych i obligacji serii D w wysokości 3,77 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 2023 roku aktywne były następujące serie obligacji, które zostały wyemitowane przez Victoria Dom S.A.:

- seria D w wysokości 6,231 mln złotych z terminem wykupu w marcu 2025 roku
- seria R w wysokości 25,0 mln złotych z terminem wykupu w maju 2024 roku
- seria S/S2 w wysokości 28,729 mln złotych z terminem wykupu w czerwcu 2024 roku
- seria T w wysokości 70,0 mln złotych z terminem wykupu w styczniu 2025 roku
- seria U w wysokości 5,272 mln złotych z terminem wykupu w sierpniu 2025 roku
- seria W w wysokości 10,0 mln złotych z terminem wykupu w lutym 2026 roku
- seria V w wysokości 50,184 mln złotych z terminem wykupu w marcu 2026 roku
- seria X w wysokości 11,2 mln złotych z terminem wykupu w czerwcu 2026 roku
- seria Y1/Y2 w wysokości 100,0 mln złotych z terminem wykupu we wrześniu 2026 roku
- seria P2023A w wysokości 100,0 mln złotych z terminem wykupu w grudniu 2026 roku

W dniu 23 stycznia 2024 roku Victoria Dom S.A. wykupiła i umorzyła 25.000 sztuk obligacji serii R o wartości nominalnej 25,0 mln złotych.

W dniu 3 kwietnia 2024 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała 50.000 sztuk obligacji serii P2023B o wartości nominalnej 50,0 mln złotych. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.

W czerwcu 2024 roku obligacje serii S/S2 w wysokości 28,729 mln złotych zostały wykupione zgodnie z harmonogramem.



W dniu 1 sierpnia 2024 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała 50.000 sztuk obligacji serii P2023C o wartości nominalnej 50,0 mln złotych. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu zorganizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. W ramach rozliczenia obligacji serii P2027C wykupione zostało 3.494 szt. obligacji serii T o wartości nominalnej 3,494 mln złotych.

W dniu 11 października 2024 roku Victoria Dom S.A. wykupiła przedterminowo pozostałą część obligacji serii T w wysokości 66,5 mln zł.

Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych historycznych informacji finansowych aktywne są następujące emisje obligacji, które zostały wyemitowane przez Victoria Dom S.A.:

- seria D w wysokości 6,231 mln złotych z terminem wykupu w marcu 2025 roku
- seria U w wysokości 5,272 mln złotych z terminem wykupu w sierpniu 2025 roku
- seria W w wysokości 10,0 mln złotych z terminem wykupu w lutym 2026 roku
- seria V w wysokości 50,184 mln złotych z terminem wykupu w marcu 2026 roku
- seria X w wysokości 11,2 mln złotych z terminem wykupu w czerwcu 2026 roku
- seria Y1 w wysokości 30,0 mln złotych z terminem wykupu we wrześniu 2026 roku
- seria Y2 w wysokości 70,0 mln złotych z terminem wykupu we wrześniu 2026 roku
- seria P2023A w wysokości 100,0 mln złotych z terminem wykupu w grudniu 2026 roku
- 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

Na dzień 31.12.2023 roku Jednostka Dominująca miała następujące zobowiązania z tytułu kredytów:

- kredyt deweloperski zawarty z konsorcjum banków spółdzielczych w wysokości nominalnej 40,00 mln złotych,
- kredyt inwestorski zawarty z PKO BP na finansowanie projektu Miasteczko Nova Sfera 3 w wysokości nominalnej 46,39 mln złotych.

W dniu 20 lipca 2023 roku Jednostka Dominująca Grupy zawarła umowę o kredyt deweloperski z Bankiem Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej, działającym w imieniu własnym oraz w imieniu banków uczestniczących w ramach umowy konsorcjum bankowego z dnia 19 lipca 2023 r., tj. Banku Spółdzielczego w Białej Rawskiej, Banku Spółdzielczego w Płońsku, Banku Spółdzielczego w Brańsku, Banku Spółdzielczego w Szczytnie, Mazowieckiego Banku Spółdzielczego w Łomiankach oraz Warszawskiego Banku Spółdzielczego. Przedmiotem umowy jest udzielenie Emitentowi kredytu deweloperskiego na następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – 40 000 000,00 złotych,
- 2) okres kredytowania – do 30 czerwca 2028 roku,
- 3) spłata kapitału nastąpi w szesnastu ratach kwartalnych płatnych ostatniego dnia roboczego każdego kwartału w następujący sposób:
  - pierwsza rata płatna do 30 września 2024 roku w kwocie 2 500 000,00 złotych,
  - czternaście kolejnych rat płatnych w okresie od 31 grudnia 2024 roku do 31 marca 2028 roku w kwocie po 2 500 000,00 złotych każda,
  - ostatnia rata w kwocie 2 500 000,00 złotych płatna do 30 czerwca 2028 roku
- 4) cel kredytu – spłata kredytu w kwocie 40 000 000,00 złotych udzielonego przez PKO BP S.A. na cele związane z działalnością deweloperską na podstawie umowy kredytu obrotowego odnawialnego w walucie polskiej z dnia 29 czerwca 2021 roku,

- 5) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 3M + 2,50 p.p.;
- 6) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
  - a) hipoteka umowna łączna do kwoty 80 000 000,00 złotych na rzecz banków uczestniczących w ramach umowy konsorcjum banków
  - b) po dwie sztuki weksli własnych in blanco wystawionych przez Emitenta wraz z deklaracją wekslową odrębnie dla Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej i każdego z banków uczestniczących w konsorcjum,
  - c) stosowne oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji złożone przez Emitenta do łącznej kwoty 80 000 000,00 złotych na rzecz banków uczestniczących w ramach umowy konsorcjum banków,
  - d) pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bieżących, rachunku pomocniczym oraz wszelkich innych rachunkach Emitenta, z wyjątkiem mieszkaniowych rachunków powierniczych, prowadzonych przez Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej;

Umowa kredytu przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień umowy kredytowej może skutkować podwyższeniem oprocentowania kredytu.

W dniu 31 sierpnia 2023 roku Jednostka Dominująca Grupy zawarła aneks numer 10 do umowy limitu kredytu wielocelowego z PKO BP. Na mocy tego aneksu:

- wprowadzono do finansowania nowy projekt – Viva Piast 3,
- przesunięto datę spłaty tego kredytu na dzień 31 lipca 2025 roku
- zwiększono wymaganą kwotę hipotek z tytułu realizacji projektu Viva Piast z kwoty 69 000 000,00 złotych do kwoty 97 300 000,00 złotych - dodatkowe zabezpieczenie w postaci hipotek zostało ustanowione na prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionych na nim budynków, stanowiących odrębne nieruchomości, położonych w Warszawie, ul. Żupnicza.

Ponadto na mocy tego aneksu zwolnione zostało zabezpieczenie w postaci hipoteki umownej z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 30 000 000,00 złotych na prawie własności nieruchomości położonej przy ul. Pawła Włodkowica 9 w Warszawie.

Łączna wartość ustanowionych na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych zabezpieczeń w postaci hipotek wynikających z umowy limitu kredytowego z PKO BP wynosi 115 000 000,00 złotych, z czego 97 300 000,00 złotych to hipoteki ustanowione na majątku Jednostki Dominującej, a 17 700 000,00 złotych to hipoteki ustanowione na majątku jednostek zależnych.

W dniu 29 września 2023 roku Jednostka Dominująca Grupy zawarła aneks numer 11 do umowy limitu kredytu wielocelowego z PKO BP. Na mocy tego aneksu:

- zmieniono parametry inwestycji Olchowy Park,
- termin spłaty kredytu udzielonego na finansowanie projektu Olchowy Park został ustalony na 31.12.2023 roku.

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%.

Terminem spłaty kredytu jest 30.06.2026, przy czym do dnia 30.12.2024 r. obowiązuje 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.

Zabezpieczeniem wierzytelności VeloBank S.A. wynikających z umowy są:

- 1) hipoteka umowna łączna do kwoty 141 000 000,00 złotych ustanowiona na zabezpieczenie kapitału, odsetek oraz innych należności ubocznych wynikających z niniejszej umowy ustanowiona z najwyższym,
- 2) pełnomocnictwa do wszystkich rachunków Jednostki Dominującej prowadzonych w banku,
- 3) weksel własny in blanco wystawiony przez Jednostkę Dominującą wraz z deklaracją wekslową,
- 4) oświadczenie Jednostki Dominującej o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 141 000 000,00 złotych,
- 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 dniu 30 września 2024 roku spółka Victoria Dom S.A. spłaciła ratę kredytu deweloperskiego w kwocie 2,5 mln zł. do Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej.

Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych salda zadłużenia z tytułu kredytów wynoszą:

- kredyt deweloperski 37 500 000,00 złotych,
- korporacyjna linia kredytowa 94 000 000,00 złotych.

#### Nota nr 32. Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek

| Wyszczególnienie                                                     | 31.12.2023 r.         | 31.12.2022 r.         |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Kredyty i pożyczki</b>                                            | <b>51 593 150,14</b>  | <b>94 791 110,98</b>  |
| - zobowiązania wobec banku                                           | 51 593 150,14         | 94 791 110,98         |
| <b>Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych</b>               | <b>59 815 242,82</b>  | <b>84 065 198,67</b>  |
| - z tytułu emisji obligacji                                          | 59 815 242,82         | 84 065 198,67         |
| <b>Inne zobowiązania finansowe</b>                                   | <b>3 418 188,89</b>   | <b>3 398 651,10</b>   |
| - zobowiązania z tytułu leasingu                                     | 3 418 188,89          | 3 398 651,10          |
| <b>Z tytułu dostaw i usług:</b>                                      | <b>102 187 845,60</b> | <b>85 256 077,99</b>  |
| - do 12 miesięcy                                                     | 101 026 903,73        | 84 777 114,67         |
| - powyżej 12 miesięcy                                                | 1 160 941,87          | 478 963,32            |
| <b>Z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych</b>              | <b>2 981 107,52</b>   | <b>5 702 529,17</b>   |
| - urząd skarbowy PIT                                                 | 100 277,00            | 82 831,00             |
| - urząd skarbowy CIT                                                 | 9 632,00              | 5 388 172,26          |
| - ubezpieczenia społeczne i składki zdrowotne                        | 355 623,12            | 155 906,59            |
| - podatek VAT                                                        | 2 515 575,40          | 75 619,32             |
| <b>Z tytułu wynagrodzeń</b>                                          | <b>154 269,43</b>     | <b>115 447,68</b>     |
| - z tytułu umowy o pracę                                             | 154 269,43            | 109 183,18            |
| - z tytułu umowy zlecenie                                            | 0,00                  | 6 264,50              |
| <b>Inne</b>                                                          | <b>37 582 998,97</b>  | <b>23 677 720,82</b>  |
| - zobowiązania wobec klientów z tytułu wpłat na rachunek powierniczy | 18 206 782,81         | 7 195 991,88          |
| - zatrzymane od wykonawców kaucje gwarancyjne                        | 17 358 982,46         | 14 958 846,92         |
| - pozostałe                                                          | 2 017 233,70          | 1 522 882,02          |
| <b>Razem</b>                                                         | <b>257 732 803,37</b> | <b>297 006 736,41</b> |

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

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

Na dzień 31.12.2023 roku w pozycji tej wykazano krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 2 597 588,13 złotych, krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW w wysokości 536 490,32 złotych oraz krótkoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 284 110,44 złotych.

Na dzień 31.12.2022 roku w pozycji tej wykazano krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 2 774 294,90 złotych, krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW w wysokości 517 138,10 złotych oraz krótkoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 107 218,10 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                                                                                    | 31.12.2023 r.         | Zobowiązania bieżące  | Zobowiązania przeterminowane |             |             |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------|-------------|-------------|-------------------|
|                                                                                                     |                       |                       | do 90 dni                    | 91-180 dni  | 181-360 dni | powyżej 360 dni   |
| Kredyty i pożyczki                                                                                  | 51 593 150,14         | 51 593 150,14         | 0,00                         | 0,00        | 0,00        | 0,00              |
| Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                                     | 59 815 242,82         | 59 815 242,82         | 0,00                         | 0,00        | 0,00        | 0,00              |
| Inne zobowiązania finansowe                                                                         | 3 418 188,89          | 3 418 188,89          | 0,00                         | 0,00        | 0,00        | 0,00              |
| Z tytułu dostaw i usług                                                                             | 102 187 845,60        | 101 419 789,31        | 62 536,28                    | 0,00        | 0,00        | 705 520,01        |
| Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 2 981 107,52          | 2 981 107,52          | 0,00                         | 0,00        | 0,00        | 0,00              |
| Z tytułu wynagrodzeń                                                                                | 154 269,43            | 154 269,43            | 0,00                         | 0,00        | 0,00        | 0,00              |
| Inne                                                                                                | 37 582 998,97         | 37 582 998,97         | 0,00                         | 0,00        | 0,00        | 0,00              |
| <b>Razem</b>                                                                                        | <b>257 732 803,37</b> | <b>256 964 747,08</b> | <b>62 536,28</b>             | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>705 520,01</b> |

| Wyszczególnienie                                                                                    | 31.12.2022 r.         | Zobowiązania bieżące  | Zobowiązania przeterminowane |             |             |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------|-------------|-------------|-----------------|
|                                                                                                     |                       |                       | do 90 dni                    | 91-180 dni  | 181-360 dni | powyżej 360 dni |
| Kredyty i pożyczki                                                                                  | 94 791 110,98         | 94 791 110,98         | 0,00                         | 0,00        | 0,00        | 0,00            |
| Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                                     | 84 065 198,67         | 84 065 198,67         | 0,00                         | 0,00        | 0,00        | 0,00            |
| Inne zobowiązania finansowe                                                                         | 3 398 651,10          | 3 398 651,10          | 0,00                         | 0,00        | 0,00        | 0,00            |
| Z tytułu dostaw i usług                                                                             | 85 256 077,99         | 49 503 210,94         | 35 752 867,05                | 0,00        | 0,00        | 0,00            |
| Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 5 702 529,17          | 5 702 529,17          | 0,00                         | 0,00        | 0,00        | 0,00            |
| Z tytułu wynagrodzeń                                                                                | 115 447,68            | 115 447,68            | 0,00                         | 0,00        | 0,00        | 0,00            |
| Inne                                                                                                | 23 677 720,82         | 23 677 720,82         | 0,00                         | 0,00        | 0,00        | 0,00            |
| <b>Razem</b>                                                                                        | <b>297 006 736,41</b> | <b>261 253 869,36</b> | <b>35 752 867,05</b>         | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>     |

Zobowiązania przeterminowane na dzień 31.12.2023 roku wynosiły 768 056,29 złotych i dotyczyły głównie pozycji spornych w wysokości około 700 tysięcy złotych.

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

Zobowiązania przeterminowane na dzień 31.12.2022 roku wynosiły 35 752 867,05 złotych i dotyczyły zobowiązań wobec generalnych wykonawców z terminem wymagalności przypadającym w grudniu 2022 roku.

Do dnia zatwierdzenia do publikacji skonsolidowanych historycznych informacji finansowych zobowiązania, co do których nie toczy się postępowanie sporne, zostały w całości uregulowane.

Wartość zobowiązań przeterminowanych w roku 2023 spadła w porównaniu ze stanem na 31.12.2022 roku, ale 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 33. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego**

| Płatne w okresie:                                                    | Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych |                      | Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych |                      |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------|----------------------|
|                                                                      | 31.12.2023 r.                                    | 31.12.2022 r.        | 31.12.2023 r.                                  | 31.12.2022 r.        |
| do 1 roku                                                            | 4 622 531,37                                     | 4 668 468,57         | 3 418 188,89                                   | 3 398 651,10         |
| od 1 roku do 3 lat                                                   | 9 131 191,98                                     | 9 239 836,04         | 7 199 840,96                                   | 7 096 934,84         |
| od 3 lat do 5 lat                                                    | 19 745 858,43                                    | 25 516 826,73        | 19 490 861,49                                  | 24 404 281,25        |
| powyżej 5 lat                                                        | 0,00                                             | 0,00                 | 0,00                                           | 0,00                 |
| <b>Razem</b>                                                         | <b>33 499 581,78</b>                             | <b>39 425 131,34</b> | <b>30 108 891,34</b>                           | <b>34 899 867,19</b> |
| Przyszły koszt odsetkowy (wartość ujemna)                            | (3 390 690,45)                                   | (4 525 264,15)       | X                                              | X                    |
| <b>Razem wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, z tego:</b> | <b>30 108 891,33</b>                             | <b>34 899 867,19</b> | <b>30 108 891,33</b>                           | <b>34 899 867,19</b> |
| <b>zobowiązania krótkoterminowe</b>                                  |                                                  |                      | <b>3 418 188,88</b>                            | <b>3 398 651,10</b>  |
| <b>zobowiązania długoterminowe</b>                                   |                                                  |                      | <b>26 690 702,45</b>                           | <b>31 501 216,09</b> |

W roku zakończonym dnia 31.12.2023, jak również w roku poprzedzającym nie wystąpiły istotne opłaty warunkowe z tytułu zawartych umów leasingowych.

**Nota nr 34. Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

| Wyszczególnienie                                                               |  | 31.12.2023 r.         | 31.12.2022 r.         |
|--------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Inne rozliczenia międzyokresowe</b>                                         |  |                       |                       |
| <b>1. Długoterminowe</b>                                                       |  | <b>0,00</b>           | <b>29 086 776,65</b>  |
| a) Otrzymane wpłaty na poczet zawartych umów deweloperskich lub przedwstępnych |  | 0,00                  | 29 086 776,65         |
| <b>2. Krótkoterminowe</b>                                                      |  | <b>206 248 108,69</b> | <b>227 636 231,02</b> |
| a) Otrzymane wpłaty na poczet zawartych umów deweloperskich lub przedwstępnych |  | 206 248 108,69        | 227 636 231,02        |
| <b>RAZEM</b>                                                                   |  | <b>206 248 108,69</b> | <b>256 723 007,67</b> |



**Nota nr 35. Wykaz aktywów i pasywów, które wykazywane są więcej niż jednej pozycji bilansu wraz z powiązaniem między tymi pozycjami**

| Bilans na 31.12.2023                                         |                       |               |                      |                |                |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|----------------------|----------------|----------------|
| Wyszczególnienie                                             | część krótkoterminowa |               | część długoterminowa |                | Razem          |
|                                                              | pozycja sprawozdania  | kwota         | pozycja sprawozdania | kwota          |                |
| Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | Pasywa D.III.3b       | 59 815 242,82 | Pasywa D.II.3b       | 346 601 034,82 | 406 416 277,64 |
| Inne papiery wartościowe                                     | Aktywa B.III.1c       | 279 793,80    | Aktywa A.V.3d        | 31 076 275,95  | 31 356 069,75  |
| Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek                    | Pasywa D.III.3a       | 51 593 150,14 | Pasywa D.II.3a       | 34 660 973,45  | 86 254 123,59  |
| Inne zobowiązania finansowe                                  | Pasywa D.III.2c       | 3 418 188,89  | Pasywa D.II.2c       | 26 690 702,45  | 30 108 891,34  |
| Inne zobowiązania (kaucje gwarancyjne)                       | Pasywa D.III.3i       | 17 358 982,46 | Pasywa D.II.2e       | 20 367 227,62  | 37 726 210,08  |

| Bilans na 31.12.2022                                         |                       |               |                      |                |                |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|----------------------|----------------|----------------|
| Wyszczególnienie                                             | część krótkoterminowa |               | część długoterminowa |                | Razem          |
|                                                              | pozycja sprawozdania  | kwota         | pozycja sprawozdania | kwota          |                |
| Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | Pasywa D.III.3b       | 84 065 198,67 | Pasywa D.II.3b       | 183 232 419,11 | 267 297 617,78 |
| Inne papiery wartościowe                                     | Aktywa B.III.1c       | 305 986,66    | Aktywa A.V.3d        | 33 532 785,00  | 33 838 771,66  |
| Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek                    | Pasywa D.III.3a       | 94 791 110,98 | Pasywa D.II.3a       | 812 088,00     | 95 603 198,98  |
| Inne zobowiązania finansowe                                  | Pasywa D.III.2c       | 3 398 651,10  | Pasywa D.II.2c       | 31 501 216,09  | 34 899 867,19  |
| Inne zobowiązania (kaucje gwarancyjne)                       | Pasywa D.III.3i       | 14 958 846,92 | Pasywa D.II.2e       | 25 724 318,01  | 40 683 164,93  |

W pozycji „Inne zobowiązania finansowe” zaprezentowano zobowiązania z tytułu zawartych umów leasingowych, odpowiednio w rozbiciu na część długo i krótkoterminową.

W pozycji „Inne papiery wartościowe” zaprezentowano będące w posiadaniu Victoria Dom S.A. obligacje Victoria House SA, odpowiednio w rozbiciu na część długo i krótkoterminową.

**Nota nr 36. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Jednostki Dominującej i jednostek zależnych (ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń)**

W poniższych tabelach zaprezentowano zobowiązania zabezpieczone na majątku Jednostki Dominującej i jej jednostek zależnych (wykaz jednostek zależnych zawarto w tabeli w punkcie 2 Wprowadzenia do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych).

| Wyszczególnienie                                               | stan na dzień 31.12.2023 r. |                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                | Kwota zobowiązania          | Kwota zabezpieczenia                                                                        | Charakter i forma zabezpieczeń                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Zobowiązania z limitu kredytowego wielocelowego                | 0,00                        | Hipoteka:<br>115 000 000,00<br><br>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji:<br>225 000 000,00 | Umowa nr 43 1020 1332 0000 1402 1240 8532 limitu kredytowego wielocelowego zabezpieczenie zg.z § 7<br>1) hipoteka umowna łączna do kwoty 115 000 000,00 złotych na nieruchomościach<br>- aktualnie na prawie własności nieruchomości położonych w Krakowie (projekt Viva Piast 2), prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionych na nim budynków w Warszawie (projekty Metro Art, ul. Żupnicza działki 3/3 i 3/4), prawie własności nieruchomości położonych w Warszawie (projekt Olchowy Park 4, ul. Małkowska)<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 kredytu inwestorskiego NOWY DOM          | 46 391 595,24               | Hipoteka:<br>112 500 000,00<br><br>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji:<br>90 000 000,00  | Umowa kredytu inwestorskiego Nowy Dom nr 03 1020 1068 0000 1496 0083 1453 zabezpieczenie zg.z § 8<br>1) hipoteka umowna do kwoty 112.500.000,00 zł. na działce 17/7 w Warszawie, ul. Marywilska<br>2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy<br>3) przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia<br>4) przelew wierzytelności z umowy z Generalnym Wykonawcą, gwarancji dobrego wykonania umowy od GW, bankowej gwarancji zapłaty i umowy przedwstępnej sprzedaży<br>5) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Zobowiązania z tytułu kredytu deweloperskiego                  | 40 000 000,00               | Hipoteka:<br>80 000 000,00<br><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 tytułu emisji papierów wartościowych, seria D,R | 31 231 000,00               | 46 846 500,00                                                                               | Poddanie się Emitenta egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                                 | 30 108 891,34               | 30 108 891,34                                                                               | Weksel własny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>RAZEM</b>                                                   | <b>147 731 486,58</b>       | <b>384 455 391,34*</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 weksla własnego dla zobowiązań leasingowych

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

Łączna wartość hipotek stanowiących zabezpieczenie kredytów na dzień 31.12.2023 roku wynosiła 307 500 000,00 złotych. Łączna kwota oświadczeń o poddaniu się egzekucji dla zabezpieczenia spłaty kredytów oraz wykupu obligacji wynosiła na dzień 31.12.2023 roku 441 846 500,00 złotych. Głównym zabezpieczeniem spłaty leasingu na dzień 31.12.2023 roku był weksel własny o wartości 30 108 891,34 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 31.12.2023 roku.

| Wyszczególnienie                                      | stan na dzień 31.12.2022 r. |                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       | Kwota zobowiązania          | Kwota zabezpieczenia                                                                        | Charakter i forma zabezpieczeń                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Zobowiązania z kredytu deweloperskiego                | 8 124 999,00                | Hipoteka:<br>55 250 000,00<br><br>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji:<br>65 000 000,00   | Zabezpieczenia wynikające z umowy o kredyt deweloperski:<br>1) hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej (działka nr 17 z obręb 4-07-08 w Warszawie ul. Marywilska)<br>2) siedem weksli własnych in blanco plus deklaracje wekslowe<br>3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego<br>4) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Zobowiązania z limitu kredytowego wielocelowego       | 24 335 288,17               | Hipoteka:<br>116 700 000,00<br><br>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji:<br>225 000 000,00 | Zabezpieczenia wynikające z umowy limitu kredytowego wielocelowego:<br>1) hipoteka umowna lub hipoteka umowna łączna do 150% kwoty udzielonego kredytu, ustanowiona na nieruchomościach, na których prowadzona jest inwestycja (aktualnie na działkach w ramach inwestycji Viva Piast Kraków 2 - Kraków, ul. Powstańców, Nova Viva Garden - Warszawa, ul. Włodkowska 9 i Olchowy Park 4 - Warszawa, ul. Mańkowska)<br>2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych<br>3) przelew wierzytelności pieniężnych i praw z tytułu umowy o generalne wykonawstwo oraz przelew wierzytelności pieniężnych oraz z tytułu umowy ubezpieczenia<br>4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego |
| Zobowiązania z tytułu kredytu obrotowego odnawialnego | 50 000 000,00               | Hipoteka:<br>75 000 000,00<br>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji:<br>75 000 000,00       | Zabezpieczenia wynikające z umowy kredytu obrotowego odnawialnego:<br>1) hipoteka umowna lub hipoteka umowna łączna do 150 % kwoty udzielonego kredytu, ustanowiona na nieruchomościach, na których prowadzona jest inwestycja (aktualnie działka na Blizne Łaszczyńskiego)<br>2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy<br>3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

|                                                                    |                       |                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zobowiązania z kredytu deweloperskiego                             | 14 092 041,31         | Hipoteka:<br>75 000 000,00<br>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji:<br>75 000 000,00  | Zabezpieczenia wynikające z umowy kredytu deweloperskiego:<br>1) hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej (działka nr 17/6 z obrębem 4-07-08 w Warszawie ul. Marywilska)<br>2) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej<br>3) osiem weksli własnych in blanco plus deklaracje wekslowe<br>4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego<br>5) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi                                                                                                                          |
| Zobowiązania z kredytu deweloperskiego                             | 0,00                  | Hipoteka:<br>59 500 000,00<br>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji:<br>59 500 000,00  | Zabezpieczenia wynikające z umowy kredytu deweloperskiego:<br>1) hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej (działka nr 14/1 w Warszawie ul. Żupnicza)<br>2) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej<br>3) dwanaście weksli własnych in blanco plus deklaracje wekslowe<br>4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego<br>5) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi                                                                                                                                          |
| Zobowiązania z tytułu kredytu inwestorskiego NOWY DOM              | 0,00                  | Hipoteka:<br>112 500 000,00<br>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji:<br>90 000 000,00 | Zabezpieczenia wynikające z umowy kredytu inwestorskiego Nowy Dom:<br>1) hipoteka umowna do kwoty 112 500 000,00 zł (działka 17/7 w Warszawie, ul. Marywilska)<br>2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy<br>3) przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia<br>4) przelew wierzytelności z umowy z Generalnym Wykonawcą, gwarancji dobrego wykonania umowy od Generalnego Wykonawcy oraz bankowej gwarancji zapłaty i umowy przedwstępnej sprzedaży<br>5) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego |
| Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych, seria D,F,I,R | 50 000 000,00         | 75 000 000,00                                                                          | Poddanie się Emitenta egzekucji w trybie Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                                     | 34 899 867,19         | 34 899 867,19                                                                          | Weksel własny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>RAZEM</b>                                                       | <b>181 452 195,67</b> | <b>578 849 867,19*</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 weksla własnego dla zobowiązań leasingowych

Łączna wartość hipotek stanowiących zabezpieczenie kredytów na dzień 31.12.2022 roku wynosiła 493 950 000,00 złotych. Łączna kwota oświadczeń o poddaniu się egzekucji dla zabezpieczenia spłaty kredytów oraz wykupu obligacji wynosiła na dzień 31.12.2022 roku 564 500 000,00 złotych. Głównym zabezpieczeniem spłaty leasingu na dzień 31.12.2022 roku był weksel własny o wartości 34 899 867,19 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 31.12.2022 roku.

**Nota nr 37. 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 31.12.2023 r.                                                                         | stan na dzień 31.12.2022 r.                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zabezpieczenie umowy kredytu deweloperskiego:<br>1) hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej (działka nr 17 z obrębu 4-07-08 w Warszawie ul. Marywilska)<br>2) Siedem weksli własnych in blanco plus deklaracje wekslowe<br>3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego                     | Hipoteka: 0,00                                                                                      | Hipoteka: 55 250 000,00                                                                             |
| Zabezpieczenie umowy kredytu wielocelowego:<br>1) hipoteka umowna lub hipoteka umowna łączna do 150% na nieruchomościach, na których prowadzona jest inwestycja<br>2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych<br>3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego                                         | Hipoteka: 115 000 000,00                                                                            | Hipoteka: 116 700 000,00                                                                            |
| Zabezpieczenie umowy kredytu odnawialnego:<br>1) hipoteka umowna lub hipoteka umowna łączna do 150% kwoty udzielonego Kredytu, tj. do kwoty 75 000 000,00 PLN<br>2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy<br>3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego                             | Hipoteka: 0,00                                                                                      | Hipoteka: 75 000 000,00                                                                             |
| Obligacje seria D, F, I, R*<br><br>1) Poddanie się Victoria Dom S.A. egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego                                                                                                                                                                                                             | Poddanie się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego:<br>46 846 500,00 | Poddanie się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego:<br>50 000 000,00 |
| Zobowiązania z kredytu deweloperskiego:<br>1) Hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej działka nr 17/6 z obrębu 4-07-08 w Warszawie ul. Marywilska<br>2) Osiem weksli własnych in blanco plus deklaracje wekslowe<br>3) Poddanie się egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego                                          | Hipoteka: 0,00                                                                                      | Hipoteka: 75 000 000                                                                                |
| Zobowiązania z kredytu deweloperskiego:<br>1) Hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej działka nr 14/1 w Warszawie ul. Żupnicza<br>2) Dwanaście weksli własnych in blanco plus deklaracje wekslowe<br>3) Poddanie się egzekucji zgodnie z Art. 777 § 1 pkt 5 KPC<br>4) Pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi w BS umowa nr 000/22/290 | Hipoteka: 0,00                                                                                      | Hipoteka: 59 500 000,00                                                                             |
| Umowa kredytu inwestorskiego Nowy Dom<br><br>1) hipoteka umowna do kwoty 112 500 000,00 zł. na działce 17/7 w Warszawie, ul. Marywilska<br>2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy<br>3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC                                                                              | Hipoteka: 112 500 000,00                                                                            | Hipoteka: 112 500 000,00                                                                            |
| 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                                                                                                                                                       | Hipoteka: 80 000 000,00                                                                             | Hipoteka: 0,00                                                                                      |

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

|                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 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 |                                 |                                 |
| Umowa leasingu<br>Weksel własny                                                                                                                                                                                                                                           | Weksel własny:<br>30 108 891,34 | Weksel własny:<br>34 899 867,19 |
| <b>RAZEM</b>                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>384 455 391,33</b>           | <b>578 849 867,19</b>           |

\* Obligacje serii R zostały wykupione 23 stycznia 2024 roku.

Nie występują inne, niż wymienione w nocie 36 zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostek powiązanych, rodzaje zobowiązań warunkowych.

201;

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

**Nota nr 38. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów 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)                             | 01.01.2023 r. -<br>31.12.2023 r. | 01.01.2022 r. -<br>31.12.2022 r. |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:</b>                   | <b>895 352 467,02</b>            | <b>530 473 667,19</b>            |
| - sprzedaż nieruchomości                                                  | 874 093 854,53                   | 523 023 672,78                   |
| - usługi                                                                  | 21 258 612,49                    | 7 449 994,41                     |
| <b>Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów w tym:</b>                 | <b>38 790 604,99</b>             | <b>9 485 430,16</b>              |
| - ze sprzedaży towarów                                                    | 29 680 283,22                    | 376 986,13                       |
| - ze sprzedaży materiałów, refakturowanie kosztów                         | 9 110 321,77                     | 9 108 444,03                     |
| <b>Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:</b> | <b>5 400,00</b>                  | <b>5 400,00</b>                  |
| - sprzedaż usług                                                          | 5 400,00                         | 5 400,00                         |
| <b>RAZEM</b>                                                              | <b>934 143 072,01</b>            | <b>539 959 097,35</b>            |

Wszystkie przychody ze sprzedaży Grupy uzyskiwane są na terenie kraju.

**Nota nr 39. Przychody zrealizowane z kontraktów długoterminowych rozliczanych zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 3**

Nie występują przychody z realizacji kontraktów długoterminowych.

Grupa Victoria Dom S.A. 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.) zajmującej się świadczeniem usług budowlanych na rzecz innych jednostek z



Grupy są wyłączone w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w ramach eliminacji konsolidacyjnych.

#### Nota nr 40. 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 41. Koszty według rodzaju

| Wyszczególnienie                                             | 01.01.2023 r.-<br>31.12.2023r. | 01.01.2022 r.-<br>31.12.2022r. |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Koszty według rodzaju:</b>                                | <b>583 744 131,90</b>          | <b>593 895 623,73</b>          |
| amortyzacja                                                  | 1 260 138,65                   | 1 255 885,43                   |
| zużycie materiałów i energii                                 | 88 382 621,94                  | 51 978 065,58                  |
| usługi obce                                                  | 466 718 369,64                 | 516 282 915,62                 |
| podatki i opłaty                                             | 3 602 384,40                   | 4 020 727,54                   |
| wynagrodzenia                                                | 10 462 580,02                  | 7 147 523,56                   |
| ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym emerytalne | 2 759 140,60                   | 2 655 323,68                   |
| pozostałe koszty rodzajowe                                   | 10 558 896,65                  | 10 555 182,32                  |
| <b>Koszty według rodzaju razem</b>                           | <b>583 744 131,90</b>          | <b>593 895 623,73</b>          |
| Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych | 57 806 477,74                  | (195 124 432,00)               |
| Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby               | (176 196,78)                   | (1 980 034,99)                 |
| Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)                           | (15 060 335,44)                | (14 496 270,46)                |
| Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)                    | (34 521 487,88)                | (27 575 440,55)                |
| <b>Koszt wytworzenia sprzedanych produktów</b>               | <b>591 792 589,54</b>          | <b>354 719 445,73</b>          |

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

W 2022 roku Grupa wytworzyła we własnym zakresie ekran akustyczny w związku z realizacją inwestycji Miasteczko Nova Sfera.

#### Nota nr 42. Pozostałe przychody operacyjne

| Wyszczególnienie                                                 | 01.01.2023 r.-<br>31.12.2023 r. | 01.01.2022 r.-<br>31.12.2022 r. |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b> | <b>471 340,99</b>               | <b>0,00</b>                     |
| - zbycie niefinansowych aktywów trwałych                         | 471 340,99                      | 0,00                            |
| <b>II. Dotacje</b>                                               | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>                     |
| <b>III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>         | <b>0,00</b>                     | <b>2 356,82</b>                 |
| <b>IV. Inne przychody operacyjne</b>                             | <b>2 213 411,67</b>             | <b>1 196 250,54</b>             |
| - uzyskane kary, grzywny, odszkodowania                          | 364 012,67                      | 338 088,99                      |
| - rozwiązanie odpisów aktualizujących na należności              | 1 144 897,17                    | 39 991,65                       |
| - zwrot opłat za wieczyste użytkowanie gruntu                    | 57 394,21                       | 42 788,80                       |
| - rozwiązanie rezerw na zobowiązania                             | 647 107,62                      | 0,00                            |
| - pozostałe                                                      | 2 684 752,66                    | 775 381,10                      |
| <b>RAZEM</b>                                                     | <b>2 684 752,63</b>             | <b>1 198 607,36</b>             |

**Nota nr 43. Pozostałe koszty operacyjne**

| Wyszczególnienie |                                                                | 01.01.2023 r. -<br>31.12.2023 r. | 01.01.2022 r. -<br>31.12.2022 r. |
|------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| I.               | Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych       | 0,00                             | 79 796,52                        |
| II.              | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                   | 0,00                             | 0,00                             |
| III.             | Inne koszty operacyjne                                         | 6 379 802,00                     | 4 687 494,04                     |
|                  | - odszkodowania                                                | 134 253,20                       | 204 509,57                       |
|                  | - darowizny                                                    | 0,00                             | 284 685,00                       |
|                  | - sprawy sądowe                                                | 3 588 853,00                     | 313 870,02                       |
|                  | - opłaty adiacenckie                                           | 776 256,48                       | 330 260,96                       |
|                  | - koszty gruntów przekazanych na podstawie otrzymanych decyzji | 0,00                             | 3 222 205,50                     |
|                  | - bezpłatne przekazanie nakładów – koszt VAT                   | 1 261 570,13                     | 0,00                             |
|                  | - amortyzacja nieruchomości inwestycyjnej                      | 150 810,24                       | 150 810,24                       |
|                  | - pozostałe                                                    | 468 058,95                       | 181 152,75                       |
| <b>RAZEM</b>     |                                                                | <b>6 379 802,00</b>              | <b>4 767 290,56</b>              |

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 44. Przychody finansowe**

| Wyszczególnienie |                                            | 01.01.2023 r. -<br>31.12.2023 r. | 01.01.2022 r. -<br>31.12.2022 r. |
|------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| I.               | Dywidendy i udziały w zyskach:             | 0,00                             | 0,00                             |
| II.              | Odsetki:                                   | 5 388 257,58                     | 3 781 317,96                     |
|                  | - odsetki od lokat, środków na rachunku    | 2 103 114,94                     | 902 633,97                       |
|                  | - odsetki od należności                    | 657 329,86                       | 237 180,46                       |
|                  | - odsetki od obligacji Victoria House SA   | 1 487 050,48                     | 1 512 736,45                     |
|                  | - odsetki od pożyczek (nie otrzymane)      | 1 140 762,30                     | 1 128 767,08                     |
|                  | 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:                                      | 844 991,60                       | 691 986,10                       |
|                  | - różnice kursowe                          | 844 991,60                       | 665 254,57                       |
|                  | - inne                                     | 0,00                             | 26 731,53                        |
| <b>RAZEM</b>     |                                            | <b>6 233 249,18</b>              | <b>4 473 304,06</b>              |

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

Przychody odsetkowe za okres od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku:

| Wyszczególnienie                       | Odsetki otrzymane   | Odsetki nieotrzymane, wymagalne, o terminie wymagalności: |                     |                     | Razem               |
|----------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                        |                     | do 3 miesięcy                                             | od 3 do 12 miesięcy | powyżej 12 miesięcy |                     |
| Dłużne instrumenty finansowe           | 1 434 664,76        | 0,00                                                      | 0,00                | 0,00                | 1 434 664,76        |
| Pożyczki udzielone i należności własne | 657 329,86          | 0,00                                                      | 0,00                | 0,00                | 657 329,86          |
| Pozostałe aktywa                       | 2 129 307,80        | 0,00                                                      | 0,00                | 0,00                | 2 129 307,80        |
| <b>RAZEM</b>                           | <b>4 221 302,42</b> | <b>0,00</b>                                               | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>         | <b>4 221 302,42</b> |

Przychody odsetkowe za okres od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku:

| Wyszczególnienie                       | Odsetki otrzymane   | Odsetki nieotrzymane, wymagalne, o terminie wymagalności: |                     |                     | Razem               |
|----------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                        |                     | do 3 miesięcy                                             | od 3 do 12 miesięcy | powyżej 12 miesięcy |                     |
| Dłużne instrumenty finansowe           | 1 512 736,45        | 0,00                                                      | 0,00                | 0,00                | 1 512 736,45        |
| Pożyczki udzielone i należności własne | 237 180,46          | 0,00                                                      | 0,00                | 0,00                | 237 180,46          |
| Pozostałe aktywa                       | 764 588,09          | 0,00                                                      | 0,00                | 0,00                | 764 588,09          |
| <b>RAZEM</b>                           | <b>2 514 505,00</b> | <b>0,00</b>                                               | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>         | <b>2 514 505,00</b> |

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

#### Nota nr 45. Koszty finansowe

| Wyszczególnienie |                                                     | 01.01.2023 r. - 31.12.2023 r. | 01.01.2022 r. - 31.12.2022 r. |
|------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| I.               | <b>Odsetki</b>                                      | <b>49 036 735,41</b>          | <b>34 569 346,29</b>          |
|                  | - odsetki                                           | 49 036 735,41                 | 34 569 346,29                 |
| II.              | <b>Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych</b> | <b>0,00</b>                   | <b>0,00</b>                   |
|                  | - pozostałe                                         | 0,00                          | 0,00                          |
| III.             | <b>Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>    | <b>0,00</b>                   | <b>0,00</b>                   |
| IV.              | <b>Inne</b>                                         | <b>1 589 878,86</b>           | <b>3 821 487,11</b>           |
|                  | - prowizje od umów kredytowych i obligacji          | 0,00                          | 3 821 306,69                  |
|                  | - pozostałe                                         | 1 589 878,86                  | 180,42                        |
| <b>RAZEM</b>     |                                                     | <b>50 626 614,27</b>          | <b>38 390 833,40</b>          |

W danych porównawczych prowizje od umów kredytowych i obligacji zostały zaprezentowane w odrębnej linii, a nie w łącznym koszcie odsetek związanych z finansowaniem działalności. Gdyby prowizje od umów kredytowych i obligacji zostały zaprezentowane, tak, jak w danych za rok zakończony dnia 31.12.2023 roku, to koszty finansowe z tytułu odsetek wyliczonych za pomocą efektywnej stopy procentowej wyniosłyby 38 390 652,98, a inne koszty finansowe 180,42 złotych.

W roku zakończonym dnia 31.12.2023, jak również w roku poprzedzającym nie wystąpiły istotne opłaty warunkowe z tytułu zawartych umów leasingowych.

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

Koszty odsetkowe za okres od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku:

| Wyszczególnienie                                 | Odsetki zapłacone    | Odsetki niezapłacone, wymagalne, o terminie wymagalności: |                     |                     | Razem                |
|--------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
|                                                  |                      | do 3 miesięcy                                             | od 3 do 12 miesięcy | powyżej 12 miesięcy |                      |
| Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji | 35 344 040,68        | 0,00                                                      | 0,00                | 0,00                | 35 344 040,68        |
| Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu         | 2 576 912,10         | 0,00                                                      | 0,00                | 0,00                | 2 576 912,10         |
| Zobowiązania finansowe z tytułu kredytów         | 8 138 392,43         | 0,00                                                      | 0,00                | 0,00                | 8 138 392,43         |
| Pozostałe pasywa                                 | 538 145,52           | 0,00                                                      | 0,00                | 0,00                | 538 145,52           |
| <b>RAZEM</b>                                     | <b>46 597 490,73</b> | <b>0,00</b>                                               | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>         | <b>46 597 490,73</b> |

Koszty odsetkowe za okres od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku:

| Wyszczególnienie                                 | Odsetki zapłacone    | Odsetki niezapłacone, wymagalne, o terminie wymagalności: |                     |                     | Razem                |
|--------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
|                                                  |                      | do 3 miesięcy                                             | od 3 do 12 miesięcy | powyżej 12 miesięcy |                      |
| Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji | 26 974 114,93        | 0,00                                                      | 0,00                | 0,00                | 26 974 114,93        |
| Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu         | 1 785 801,33         | 0,00                                                      | 0,00                | 0,00                | 1 785 801,33         |
| Zobowiązania finansowe z tytułu kredytów         | 6 613 558,69         | 0,00                                                      | 0,00                | 0,00                | 6 613 558,69         |
| Pozostałe pasywa                                 | 4 707,48             | 0,00                                                      | 0,00                | 0,00                | 4 707,48             |
| <b>RAZEM</b>                                     | <b>35 378 182,43</b> | <b>0,00</b>                                               | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>         | <b>35 378 182,43</b> |

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

#### Nota nr 46. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie

W sierpniu 2023 roku Jednostka Dominująca dokonała sprzedaży prawa wieczystego użytkowania nieruchomości wraz z autorskimi prawami do dokumentacji projektowej oraz przeniosła wszelkie prawa i obowiązki wynikające z decyzji pozwolenia na budowę za kwotę 29 mln złotych.

W grudniu 2023 roku Jednostka Dominująca rozwiązała pod warunkiem zawieszającym przedwstępną umowę sprzedaży zabudowanego gruntu. Za odstąpienie od umowy spółka, po spełnieniu wymogów zawieszających, zapłaciła w styczniu 2024 roku wynagrodzenie w kwocie 14 mln złotych oraz zwróciła wpłaconą zaliczkę w wysokości 11,55 mln złotych.

**Nota nr 47. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem (zyskiem/stratą) brutto**

| Wyszczególnienie                                                                                        | 01.01.2023 r. -<br>31.12.2023 r. | w tym działalność<br>kapitałowa | w tym działalność<br>pozostała | 01.01.2022 r. -<br>31.12.2022 r. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| <b>Wynik finansowy brutto</b>                                                                           | <b>227 018 223,08</b>            | <b>0,00</b>                     | <b>227 018 223,08</b>          | <b>94 676 248,89</b>             |
| <b>Przychody zwolnione z opodatkowania</b>                                                              |                                  |                                 |                                |                                  |
| Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności              | 62 605,33                        | 0,00                            | 62 605,33                      | 29 818,79                        |
| <b>Razem</b>                                                                                            | <b>62 605,33</b>                 | <b>0,00</b>                     | <b>62 605,33</b>               | <b>29 818,79</b>                 |
| <b>Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym</b>                                           |                                  |                                 |                                |                                  |
| Przychody z tytułu umów przenoszących własność nieruchomości                                            | 860 686 227,83                   | 0,00                            | 860 686 227,83                 | 522 355 825,38                   |
| Pozostałe                                                                                               | 1 560 275,54                     | 0,00                            | 1 560 275,54                   | 4 867 967,74                     |
| <b>Razem</b>                                                                                            | <b>862 246 503,37</b>            | <b>0,00</b>                     | <b>862 246 503,37</b>          | <b>527 223 793,12</b>            |
| <b>Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych</b> |                                  |                                 |                                |                                  |
| Przychody ze sprzedaży nieruchomości/przeniesienie własności                                            | 444 809 484,85                   | 0,00                            | 444 809 484,85                 | 565 632 265,40                   |
| <b>Razem</b>                                                                                            | <b>444 809 484,85</b>            | <b>0,00</b>                     | <b>444 809 484,85</b>          | <b>565 632 265,40</b>            |
| <b>Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów</b>                                                |                                  |                                 |                                |                                  |
| Amortyzacja - leasing środków trwałych                                                                  | 210 524,80                       | 0,00                            | 210 524,80                     | 201 914,93                       |
| Odsetki leasingowe / rozliczenie umów                                                                   | 2 584 724,32                     | 0,00                            | 2 584 724,32                   | 1 863 686,48                     |
| Amortyzacja wartości firmy                                                                              | 1 735 649,23                     | 0,00                            | 1 735 649,23                   | 946 717,77                       |
| Darowizny                                                                                               | 0,00                             | 0,00                            | 0,00                           | 284 685,00                       |
| Pozostałe                                                                                               | 2 483 171,42                     | 0,00                            | 2 483 171,42                   | 1 677 157,29                     |
| <b>Razem</b>                                                                                            | <b>7 014 069,77</b>              | <b>0,00</b>                     | <b>7 014 069,77</b>            | <b>4 974 161,47</b>              |
| <b>Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku</b>                                |                                  |                                 |                                |                                  |
| Techniczny koszt wytworzenia nieruchomości z tytułu umów przenoszących własność nieruchomości           | 552 056 598,04                   | 0,00                            | 552 056 598,04                 | 335 254 521,03                   |
| Prowizje od obligacji                                                                                   | 0,00                             | 0,00                            | 0,00                           | 1 818 259,19                     |
| Prowizje od kredytów                                                                                    | 523 717,27                       | 0,00                            | 523 717,27                     | (195 801,52)                     |
| Odsetki od obligacji                                                                                    | 5 421 126,64                     | 0,00                            | 5 421 126,64                   | 2 471 741,47                     |
| Wycena bilansowa, skorygowana cena nabycia                                                              | 1 726 092,98                     | 0,00                            | 1 726 092,98                   | 250 200,00                       |
| - nadwyżka kosztów finansowania dłużnego art., 15 c ustawy CIT                                          | 22 174 996,16                    | 0,00                            | 22 174 996,16                  | 0,00                             |
| Pozostałe                                                                                               | 153 972,99                       | 0,00                            | 153 972,99                     | 7 758 726,36                     |
| <b>Razem</b>                                                                                            | <b>582 056 504,08</b>            | <b>0,00</b>                     | <b>582 056 504,08</b>          | <b>347 357 646,53</b>            |

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

| Wyszczególnienie                                                                                    | 01.01.2023 r. -<br>31.12.2023 r. | w tym działalność<br>kapitałowa | w tym działalność<br>pozostała | 01.01.2022 r. -<br>31.12.2022 r. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| <b>Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodu w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych</b> |                                  |                                 |                                |                                  |
| Koszty wytworzenia lokali w latach ubiegłych bez przeniesienia własności                            | 285 949 156,49                   | 0,00                            | 285 949 156,49                 | 361 217 518,73                   |
| Odpis aktualizujący zapasy - wykorzystanie                                                          | 663 871,49                       | 0,00                            | 663 871,49                     | 0,00                             |
| Pozostałe                                                                                           | 1 338 323,07                     | 0,00                            | 1 338 323,07                   | 42 369,22                        |
| <b>Razem</b>                                                                                        | <b>287 951 350,05</b>            | <b>0,00</b>                     | <b>287 951 350,05</b>          | <b>361 259 887,95</b>            |
| <b>Strata z lat ubiegłych</b>                                                                       |                                  |                                 |                                |                                  |
| Strata z lat ubiegłych jednostki zależnej                                                           | 2 547 074,39                     | 0,00                            | 2 547 074,39                   | 0,00                             |
| <b>Razem</b>                                                                                        | <b>2 547 074,39</b>              | <b>0,00</b>                     | <b>2 547 074,39</b>            | <b>0,00</b>                      |
| <b>Inne zmiany podstawy opodatkowania</b>                                                           |                                  |                                 |                                |                                  |
| Darowizny                                                                                           | 0,00                             | 0,00                            | 0,00                           | (245 385,00)                     |
| Zapłacone raty leasingu operacyjnego                                                                | (6 286 698,72)                   | 0,00                            | (6 286 698,72)                 | (5 040 739,45)                   |
| Prowizje od obligacji                                                                               | (4 268 223,79)                   | 0,00                            | (4 268 223,79)                 | 0,00                             |
| Pozostałe                                                                                           | (34 917,87)                      | 0,00                            | (34 917,87)                    | 0,00                             |
| <b>Razem</b>                                                                                        | <b>(10 589 840,38)</b>           | <b>0,00</b>                     | <b>(10 589 840,38)</b>         | <b>(5 286 124,45)</b>            |
| <b>Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>                                                  |                                  |                                 |                                |                                  |
| Stawka podatku dochodowego od osób prawnych                                                         | 19%                              | 19%                             | 19%                            | 19%                              |
| <b>Podatek dochodowy bieżący</b>                                                                    | <b>18 525 172,57</b>             | <b>0,00</b>                     | <b>18 525 172,57</b>           | <b>22 579 732,62</b>             |
| <b>Podatek odroczony i inne, w tym:</b>                                                             |                                  |                                 |                                |                                  |
| Przypis podatkowy                                                                                   | 0,00                             |                                 |                                | 0,00                             |
| Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego                                                          | (59 269 459,32)                  |                                 |                                | 4 265 251,28                     |
| Zmiana rezerwy na podatek odroczony                                                                 | 83 814 600,40                    |                                 |                                | (7 374 405,23)                   |
| <b>RAZEM PODATEK DOCHODOWY W RZIS</b>                                                               |                                  |                                 |                                |                                  |
|                                                                                                     | <b>43 070 313,65</b>             |                                 |                                | <b>19 470 578,67</b>             |

**Nota nr 48. 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 są sporządzone niniejsze skonsolidowane historyczne informacje finansowe ani nie planuje takiego zaniechania w roku następnym.



## RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

## Nota nr 49. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

| Wyszczególnienie |                                                                                                              | 01.01.2023 r. - 31.12.2023 r. | 01.01.2022 r. - 31.12.2022 r. |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>1.</b>        | <b>Zysk/strata mniejszości</b>                                                                               | <b>0,00</b>                   | <b>0,00</b>                   |
|                  | zyski mniejszości                                                                                            | 0,00                          | 0,00                          |
|                  | straty mniejszości                                                                                           | 0,00                          | 0,00                          |
| <b>2.</b>        | <b>Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą</b>                                     | <b>(62 605,33)</b>            | <b>(29 818,79)</b>            |
|                  | zyski z wyceny udziałów metodą praw własności                                                                | (62 605,33)                   | (29 818,79)                   |
| <b>3.</b>        | <b>Amortyzacja</b>                                                                                           | <b>1 410 948,89</b>           | <b>1 406 695,67</b>           |
|                  | amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych                                                              | 120 284,00                    | 129 458,26                    |
|                  | amortyzacja środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych                                                  | 1 290 664,89                  | 1 277 237,41                  |
| <b>4.</b>        | <b>Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:</b>                                               | <b>50 614 336,50</b>          | <b>33 289 410,48</b>          |
|                  | odsetki zapłacone od umów leasingowych                                                                       | 2 576 950,26                  | 1 785 801,33                  |
|                  | odsetki zapłacone od kredytów i pożyczek                                                                     | 10 544 886,70                 | 6 770 822,79                  |
|                  | odsetki otrzymane                                                                                            | (1 460 857,62)                | (1 556 898,87)                |
|                  | odsetki zapłacone od dłużnych papierów wartościowych                                                         | 35 344 040,68                 | 26 974 114,93                 |
|                  | odsetki naliczone od udzielonych pożyczek i innych aktywów                                                   | (943 633,46)                  | (1 221 882,46)                |
|                  | odsetki naliczone od kredytów, pożyczek i dłużnych papierów                                                  | 4 552 949,94                  | 537 452,76                    |
| <b>5.</b>        | <b>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:</b>                                                  | <b>(472 319,76)</b>           | <b>79 796,52</b>              |
|                  | zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                                  | (610 081,86)                  | (353 458,02)                  |
|                  | nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                                 | 137 762,10                    | 433 254,54                    |
| <b>6.</b>        | <b>Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:</b>                                                   | <b>95 094 898,94</b>          | <b>(10 359 883,98)</b>        |
|                  | zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu jednostki dominującej                                               | 107 076 890,50                | (24 252 220,06)               |
|                  | zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu jednostek powiązanych                                               | (11 981 991,56)               | 13 892 336,08                 |
| <b>7.</b>        | <b>Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:</b>                                                  | <b>(104 599 560,07)</b>       | <b>(222 608 713,94)</b>       |
|                  | zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu jednostki dominującej                                              | 187 847 729,81                | (162 733 578,11)              |
|                  | zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu jednostek powiązanych                                              | (292 447 289,88)              | (59 875 135,83)               |
| <b>8.</b>        | <b>Zmiana należności wynika z następujących pozycji:</b>                                                     | <b>(23 550 175,38)</b>        | <b>30 472 007,82</b>          |
|                  | zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej                         | (5 947 294,44)                | 24 943 196,58                 |
|                  | zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej                          | 390 000,00                    | 390 000,00                    |
|                  | zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostek powiązanych                         | (17 602 880,94)               | 5 528 811,24                  |
|                  | korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia rzeczowych aktywów                                         | (390 000,00)                  | (390 000,00)                  |
| <b>9.</b>        | <b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i</b>                                     | <b>22 814 759,97</b>          | <b>(6 943 815,78)</b>         |
|                  | zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej                         | (26 616 936,62)               | (8 764 522,72)                |
|                  | zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostek powiązanych                         | 49 431 696,59                 | 1 820 706,94                  |
| <b>10.</b>       | <b>Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynika z następujących</b>                                        | <b>(113 386 389,69)</b>       | <b>55 627 103,25</b>          |
|                  | zmiana stanu długoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów wynikająca z bilansu jednostki dominującej  | (59 269 459,32)               | 4 265 251,28                  |
|                  | zmiana stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów wynikająca z bilansu jednostek powiązanych | (3 642 031,39)                | (55 559,40)                   |
|                  | zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych pasywnych                                                            | (50 474 898,98)               | 51 417 411,37                 |
| <b>11.</b>       | <b>Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:</b>                                                       | <b>0,00</b>                   | <b>0,00</b>                   |
|                  | korekty wyniku w wyniku konsolidacji                                                                         | 0,00                          | 0,00                          |

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

**Nota nr 50. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez spółki z Grupy 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 TRANSAKcjACH ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

**Nota nr 51. Informacje o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez spółki z Grupy na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które 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, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki**

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 52. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi**

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązanymi zostały wyeliminowane w trakcie konsolidacji. Jednostka dominująca Grupy udzieliła pożyczki jednostce stowarzyszonej - Victoria Wohnungsbau GmbH, wartość tej pożyczki na dzień bilansowy wynosi 16 603 594,47 złotych, a przychody z tytułu odsetek rozpoznane w okresie od 01.01.2023 do 31.12.2023 roku wyniosły 941 563,87 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. Zgodnie z umową spłata pożyczki jest wymagalna wraz odsetkami jednorazowo w ostatnim dniu obowiązywania umowy.

Celem pożyczki było finansowanie projektów deweloperskich w Niemczech realizowanych przez siostrzaną do wobec Grupy Victoria Dom S.A. grupę Victoria House SA z siedzibą w Luksemburgu. Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych, grupa Victoria House SA ukończyła budowę 6 projektów deweloperskich, w ramach których powstało łącznie 227 mieszkań, z czego 179 zostało sprzedanych. Pozostałe do sprzedaży 48 mieszkań o wartości

rynkowej ok. 29,5 mln EUR jest gotowych i dostępnych do sprzedaży. Po spłacie zadłużenia bankowego na tych projektach w grupie Victoria House SA zostanie ok. 22 mln EUR wolnych środków pieniężnych, co pozwoli w całości spłacić należność Victoria Dom S.A.

Powodem aneksowania terminu spłaty pożyczki było niższe od oczekiwanego tempo sprzedaży lokali w Niemczech. Na podstawie przeprowadzonej przez Victoria Dom S.A. analizy sytuacji i płynności finansowej grupy Victoria House SA nie ma ryzyka związanego z brakiem możliwości spłaty tej pożyczki-aktywa netto grupy Victoria House SA są dodatnie a prognozowane przepływy pieniężne pozwalają na całkowitą spłatę tej pożyczki w najbliższych miesiącach.

Victoria Dom S.A. dokonała oszacowania kwoty możliwej do uzyskania zgodnie z par. 24 ust. 2 pkt 1 Rozporządzenia o instrumentach finansowych. Zgodnie z tym przepisem kwotą możliwą do odzyskania jest bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą jednostka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych. Kwota możliwa do odzyskania na dzień 31.12.2023 roku wynosiła 16 574 514,72 złotych i była niższa niż wykazana w niniejszych skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych wartość pożyczki o 29 079,75 złotych.

Z uwagi na nieistotną wartość odpisu z tytułu utraty wartości Grupa nie zdecydowała się na ujęcie go w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych.

**Nota nr 53. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji oraz 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 54. Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi Grupa, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne**

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

## INFORMACJE O PRZECIĘTNYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU, WYNAGRODZENIU

**Nota nr 55. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe wraz z przeciętną liczbą zatrudnionych w jednostkach wykazanych w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych metodą proporcjonalną**

| Grupy zawodowe |                           | 01.01.2023 r. - 31.12.2023 r. | 01.01.2022 r. - 31.12.2022 r. |
|----------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1              | Pracownicy produkcyjni    | 0,00                          | 0,00                          |
| 2              | Pracownicy nieprodukcyjni | 15,88                         | 13,13                         |
| <b>Razem</b>   |                           | <b>15,88</b>                  | <b>13,13</b>                  |

**Nota nr 56. 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               |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|---------------------|
| <b>01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.</b> |                                                                            |                     |                       |                    |                     |
| 1                                    | wynagrodzenia                                                              | 6 510 000,00        | 753 716,52            | 156 000,00         | 7 419 716,52        |
| 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                |
| <b>Razem</b>                         |                                                                            | <b>6 510 000,00</b> | <b>753 716,52</b>     | <b>156 000,00</b>  | <b>7 419 716,52</b> |
| <b>01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.</b> |                                                                            |                     |                       |                    |                     |
| 1                                    | wynagrodzenia                                                              | 4 824 000,00        | 688 208,00            | 156 000,00         | 5 668 208,00        |
| 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                |
| <b>Razem</b>                         |                                                                            | <b>4 824 000,00</b> | <b>688 208,00</b>     | <b>156 000,00</b>  | <b>5 668 208,00</b> |

Victoria Dom S.A. stosuje zasadę zróżnicowania 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 57. 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.

**Nota nr 58. 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 FIRMY AUDYTORSKIEJ

**Nota nr 59. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej**

| Wyszczególnienie                                                                         | 01.01.2023 r. -<br>31.12.2023 r. | 01.01.2022 r. -<br>31.12.2022 r. |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Obowiązkowe badania rocznego jednostkowego sprawozdania Jednostki Dominującej            | 79 000,00                        | 66 600,00                        |
| Obowiązkowe badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej | 52 000,00                        | 44 600,00                        |
| Obowiązkowe badania rocznego jednostkowego sprawozdania spółek zależnych                 | 75 600,00                        | 0,00                             |
| Pozostałe usługi                                                                         | 15 000,00                        | 0,00                             |
| <b>Razem</b>                                                                             | <b>221 600,00</b>                | <b>111 200,00</b>                |

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

## INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH

### **Nota nr 60. 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 rodzaju**

Nie wystąpiły istotne błędy dotyczące lat ubiegłych, które skutkowałyby koniecznością wprowadzenia korekt do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych.

### **Nota nr 61. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych roku obrotowego albo informacje o znaczących błędach dotyczących lat ubiegłych ujętych w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych**

Nie wystąpiły istotne zdarzenia ani błędy dotyczące lat ubiegłych, których skutki zostałyby ujęte w niniejszych skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych.

### **Nota nr 62. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy**

Po dniu bilansowym Jednostka Dominująca Grupy wyemitowała nową serię obligacji - obligacje serii P2023B w wysokości 50,00 mln złotych oraz wykupiła całkowicie obligacje serii R w wysokości 25,00 mln złotych. Wartość nominalna wyemitowanych obligacji wzrosła z 406,616 mln złotych na 31.12.2023 roku do 431,616 mln złotych na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych. Nowe środki pozyskane w ramach emisji obligacji zostaną przeznaczone na dalszy rozwój Grupy, w tym finansowanie zakupu gruntów. Szczegółowe zmiany w zakresie zobowiązań z tytułu obligacji zostały opisane w nocie 31.

W dniu 1 lutego 2024 roku została założona spółka Victoria 2024 Sp. z o.o. Udziały zostały objęte przez Victoria Dom S.A. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 5 lutego 2024 roku.

W dniu 4 marca 2024 roku Jednostka Dominująca Grupy podpisała umowę korporacyjnej linii kredytowej z VeloBank S.A. o wartości finansowania do 94 000 000,00. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych uruchomiona została cała kwota kredytu. Szczegółowe informacje dotyczące tego kredytu zostały opisane w nocie 31.

W dniu 6 marca 2024 roku Jednostka Dominująca Grupy spłaciła całkowicie kredyt w banku PKO BP zaciągnięty na finansowanie projektu Miasteczko Nova Sfera 3.

W dniu 27 marca 2024 roku 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. Szczegółowe informacje dotyczące tego kredytu zostały opisane w nocie 31.

W dniu 17 lipca 2024 roku zawarta została umowa spółki Mochtyńska Development Sp. z o.o., w której Victoria Dom S.A. objęła 100% udziałów.



W dniu 19 lipca 2024 roku zawarta została umowa spółki Cyrulików Development Sp. z o.o., w której Victoria Dom S.A. objęła 100% udziałów.

W dniu 1 sierpnia 2024 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała 50.000 sztuk obligacji serii P2023C o wartości nominalnej 50,0 mln złotych. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu zorganizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. W ramach rozliczenia obligacji serii P2027C wykupione zostało 3.494 szt. obligacji serii T o wartości nominalnej 3,494 mln złotych. Szczegółowe zmiany w zakresie zobowiązań z tytułu obligacji zostały opisane w nocie 31.

W dniu 30 września 2024 roku spółka Victoria Dom S.A. spłaciła ratę kredytu deweloperskiego w kwocie 2,5 mln zł. do Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej.

W dniu 11 października 2024 roku Victoria Dom S.A. wykupiła przedterminowo pozostałą część obligacji serii T w wysokości 66,5 mln zł.

#### INFORMACJE O ZMIANACH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

**Nota nr 63. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania skonsolidowanych historycznych informacji finansowych, 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 skonsolidowanych historycznych informacji finansowych.

**Nota nr 64. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych za rok poprzedzający ze skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi za rok obrotowy**

Nie dokonano przekształcenia danych w skonsolidowanych historycznych informacji finansowych w związku z tym zaprezentowane dane są porównywalne.

## DODATKOWE INFORMACJE

**Nota nr 65. Występowanie niepewności co do możliwości kontynuowania działalności**

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały 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 niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych.

Podstawą przyjętego założenia kontynuacji działalności jest utrzymanie uzyskanego finansowania zewnętrznego na poziomie pozwalającym na niezakłóconą 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 notce nr 71 „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, perspektywę rozwoju oraz wyniki Grupy, a także doprowadzić do utraty płynności finansowej. Na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa Victoria Dom S.A. posiadała 248 832 390,19 złotych środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych - w kwocie tej zawarte są środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w łącznej wysokości 18 245 873,21 złotych, na którą składały się środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 18 206 782,81 złotych, środki pieniężne na rachunku środków wyodrębnionych w wysokości 14 679,13 złotych oraz środki zgromadzone na rachunku VAT w wysokości 24 411,27 złotych (dla porównania na dzień 31.12.2022 r. Grupa Victoria Dom S.A. posiadała 81 698 940,68 złotych środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych – w kwocie tej zawarte były środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w łącznej wysokości 7 195 991,88 złotych, na którą składały się środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 7 195 991,88 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 notce 32), 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 działalności Grupy oraz przeprowadziła analizę potencjalnego wpływu konfliktu na skonsolidowane historyczne informacje finansowe za 2023 rok w kontekście oceny zdolności Grupy Kapitałowej Victoria Dom do kontynuowania działalności. Grupa Victoria Dom S.A. 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 wahania 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 niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych długoterminowe skutki konfliktu nie są możliwe do ustalenia. Jednocześnie Grupa nie zidentyfikowała żadnych pozycji w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych, które wymagałyby zmiany ujęcia lub wyceny na dzień 31.12.2023 roku w związku z sytuacją w Ukrainie.

Na podstawie aktualnie dostępnych informacji oraz przeprowadzonych analiz na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupa Victoria Dom S.A. 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 niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych.

**Nota nr 66. 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 31.12.2023 | EUR           | 4,3480        | 251/A/NBP/2023            | 29.12.2023 |
| 2                     | Środki pieniężne, inwestycje długo i krótkoterminowe, inne pozycje bilansowe na 31.12.2022 | EUR           | 4,6899        | 252/A/NBP/2022            | 30.12.2022 |
| 3                     | Pozycje rachunku zysku i strat za 2023 rok                                                 | EUR           | 4,5284        | kurs średnioroczny 2023 * |            |
| 4                     | Pozycje rachunku zysku i strat za 2022 rok                                                 | EUR           | 4,6883        | kurs średnioroczny 2022 * |            |

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

**Nota nr 67. 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 rynku nieregulowanym Euro MTF na giełdzie Luksemburskiej | 31 356 069,75     | Dzień emisji 20.10.2017r.<br>Dzień wykupu 19.10.2027r.<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.                                                                       | 16 603 594,47     | Data wymagalności 12.2024r.<br>Oprocentowanie stałe w wysokości 8% w skali roku, płatne w dniu wymagalności kapitału                                                                                                                                                            |
| Środki pieniężne                       | Środki pieniężne na rachunkach bankowych                                                                                                                     | 248 832 390,19    | Obejmują środki pieniężne na rachunkach bankowych w wysokości 50 924 132,23 złotych, lokaty krótkoterminowe w wysokości 179 703 350,13 złotych oraz środki o ograniczonej możliwości dysponowania w postaci środków na rachunku powierniczym w wysokości 18 206 782,81 złotych. |
| Pozostałe zobowiązania finansowe       | Kredyty bankowe oprocentowanie według zmiennej stopy (WIBOR 3M + stała marża na poziomie od 2,30 do 2,50 p. p.)                                              | 86 147 156,38     | Termin spłaty 12.2024-06.2028                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                        | Obligacje wyemitowane przez spółkę Victoria Dom S.A. seria D, R, S/S2,T,U,W,V,X,Y1/Y2,P2023A                                                                 | 406 416 277,64    | Termin wykupu 05.2024r. - 12.2026r.                                                                                                                                                                                                                                             |

Wszystkie instrumenty wskazane w tabeli poza środkami pieniężnymi, które z uwagi na bieżący ich charakter wycenione zostały w wartości nominalnej, 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 35.

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 grudniu 2024 roku.

Wszystkie emisje obligacji, których termin wykupu wypadał przed dniem zatwierdzenia niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych do publikacji zostały wykupione w terminie lub częściowo przed dniem ich wymagalności. Szczegółowe zmiany w zakresie aktywnych serii obligacji, które zaszły w okresie od dnia bilansowego do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych, zostały przedstawione w nocie 31.

**Nota nr 68. Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej**

Nie występują instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej.

**Nota nr 69. 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                                 | 406 416 277,64    | Termin wykupu 05.2024r. - 12.2026r.                              | WIBOR 6M lub WIBOR 3M z kwotowania na fixingu 7 dni roboczych przed rozpoczęciem każdego okresu odsetkowego plus stała marża na poziomie 4,8-7,5 % lub marża stała na poziomie 6,6%-7% | ryzyko zmiany przepływów pieniężnych                  |
| Kredyty bankowe zaciągnięte przez Jednostkę Dominującą                                                                     | 86 147 156,38     | Termin spłaty 12.2024-06.2028                                    | oprocentowanie według zmiennej stopy (WIBOR 3M stała marża na poziomie od 2,30 do 2,50 p. p.)                                                                                          | ryzyko zmiany przepływów pieniężnych                  |
| Udzielona pożyczka przez Jednostkę Dominującą do jednostki stowarzyszonej – Victoria Wohnungsbau GmbH (denominowana w EUR) | 16 603 594,47     | 12.2024                                                          | oprocentowanie stałe w wysokości 8%                                                                                                                                                    | ryzyko zmiany realnej wartości przepływów pieniężnych |
| Nabyte przez Jednostkę Dominującą obligacje Victoria House SA (emitowane w EUR)                                            | 31 356 069,75     | 10.2027                                                          | oprocentowanie stałe w wysokości 4,5%                                                                                                                                                  | ryzyko zmiany realnej wartości przepływów pieniężnych |

Przypadające do wykupu w maju 2024 roku obligacje serii R o wartości 25,00 mln złotych zostały w związku ze zmianą Warunków Emisji Obligacji wykupione w styczniu 2024 roku. W dniu 3 kwietnia 2024 roku Jednostka Dominująca Grupy wyemitowała obligacje serii P 2023B o wartości 50,00 mln złotych. Szczegółowe zmiany w zakresie obligacji zostały opisane w nocie 31.

Kredyt zaciągnięty na finansowanie projektu Miasteczko Nova Sfera 3 został całkowicie spłacony 6 marca 2024 roku.

Jednostka Dominująca Grupy podpisała w dniu 4 marca 2024 roku umowę korporacyjnej linii kredytowej w wysokości 94 000 000,00 złotych. Szczegółowe informacje dotyczące warunków tej umowy zostały opisane w nocie 31.

Jednostka Dominująca Grupy podpisała w dniu 27 marca 2024 roku aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego. Szczegółowe informacje dotyczące warunków tej umowy zostały opisane w nocie 31.

**Nota nr 70. Informacja 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 niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych nie odnotowano znaczących zmian w zakresie oceny ryzyka kredytowego.

**Nota nr 71. 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 S.A. 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 S.A. 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 S.A. 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 niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych 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 nocy 32) są regulowane na bieżąco po zakończeniu procesu weryfikacji i akceptacji faktur wystawionych przez generalnych wykonawców, a przeterminowanie to nie przekracza 30 dni.

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

**Nota nr 72. 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 niniejszych skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych.

**Miejscowość: Warszawa**

**Data: 20.11.2024 roku**

Michał  
Sebastian  
Jasiński

Elektronicznie  
podpisany przez Michał  
Sebastian Jasiński  
Data: 2024.11.20  
14:45:13 +01'00'

Michał  
Jasiński

Prezes  
Zarządu

Waldemar  
Cezary  
Wasiluk

Elektronicznie  
podpisany przez  
Waldemar Cezary  
Wasiluk  
Data: 2024.11.20  
14:45:58 +01'00'

Waldemar  
Wasiluk

Wiceprezes  
Zarządu

Anna  
Danuta  
Piotrowska

Elektronicznie podpisany przez  
Anna Danuta Piotrowska  
Data: 2024.11.20 14:46:38 +01'00'

Anna  
Piotrowska

Członek  
Zarządu

Bożena  
Subda

Elektronicznie  
podpisany przez  
Bożena Subda  
Data: 2024.11.20  
14:47:31 +01'00'

Bożena  
Subda

Członek  
Zarządu

Wanda Katarzyna  
Misiewicz-  
Wałachowska

Elektronicznie podpisany  
przez Wanda Katarzyna  
Misiewicz-Wałachowska  
Data: 2024.11.20 13:29:46  
+01'00'

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe sporządziła: Wanda Misiewicz-Wałachowska -  
Dyrektor do spraw sprawozdawczości

## **2. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanych historycznych informacji finansowych**

# **Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanych historycznych informacji finansowych**

**Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A.**

sporządzonych za okresy

od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.

oraz

od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

# Sprawozdanie z badania skonsolidowanych historycznych informacji finansowych

## Dla Akcjonariuszy Victoria Dom S.A.

---

### Opinia o skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych

---

Na potrzeby sporządzenia Prospektu oraz w związku z wymogami Pozycji 11.3.1 Załącznika nr 6 Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) nr 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym, i uchylającego rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004 (Dz. Urz. UE L 166/26 z 21.06.2019 r. z późn. zm.), zwanym dalej „rozporządzeniem delegowanym”, przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A., zwanej dalej „Grupą”, w której Jednostką Dominującą jest Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Daniszewskiej 14, zwana dalej „Jednostką Dominującą”, za okresy od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. oraz od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r., na które składają się wprowadzenie do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych, skonsolidowane bilanse sporządzone na dzień 31 grudnia 2023 r. i 31 grudnia 2022 r., skonsolidowane rachunki zysków i strat, skonsolidowane zestawienia zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane rachunki przepływów pieniężnych za lata

obrotowe kończące się w tych dniach oraz dodatkowe informacje i objaśnienia, zwane dalej „historycznymi informacjami finansowymi”.

Historyczne informacje finansowe zostały sporządzone zgodnie z ramowymi założeniami sprawozdawczości finansowej określonymi w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”. Zostały one przygotowane w oparciu o zbadane przez PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. roczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy za powyższe lata obrotowe. Zarząd Jednostki Dominującej rozszerzył w historycznych informacjach finansowych zakres ujawnień w dodatkowych informacjach i objaśnieniach.

Naszym zdaniem historyczne informacje finansowe Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A., dla celów Prospektu, przedstawiają jasny i rzetelny obraz jej sytuacji finansowej i majątkowej na dzień 31 grudnia 2023 r. i na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za okresy od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. i od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. zgodnie z ustawą o rachunkowości.

---

### Podstawa opinii

---

Badanie historycznych informacji finansowych przeprowadziliśmy zgodnie z ustawą z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, zwaną dalej „ustawą o biegłych rewidentach”, uwzględniając wymogi pozycji 11.3.1 załącznika nr 6 rozporządzenia delegowanego oraz Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, zwanych dalej „standardami badania”.

Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została opisana w sekcji „Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie historycznych informacji finansowych”.

Jesteśmy niezależni od Grupy zgodnie z Międzynarodowym kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności), zwanym dalej „Kodeksem IESBA” przyjętym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych

rewidentach. Wypełniliśmy także nasze inne obowiązki etyczne określone w ustawie o biegłych rewidentach i Kodeksie IESBA.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii.

---

### Kluczowe sprawy (kwestie) badania

---

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania

skonsolidowanych historycznych informacji finansowych za okresy od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. oraz od 1 stycznia 2022 r. do

31 grudnia 2022 r. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania skonsolidowanych historycznych informacji finansowych jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy

za stosowne przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka.

Przedstawione poniżej kluczowe sprawy badania obejmują wszystkie najbardziej znaczące ryzyka istotnego zniekształcenia oraz inne kwestie, które uznaliśmy za kluczowe sprawy badania.

Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

| Kluczowa sprawa: Ujmowanie przychodów                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Opis kluczowej sprawy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Jak odniesiono się do tej sprawy w czasie badania                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>Przychody netto ze sprzedaży produktów stanowią 95,8 % przychodów netto ze sprzedaży ogółem w 2023 r., zaś w 2022 r. stanowiły 98,2% przychodów netto ze sprzedaży ogółem i dotyczą sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych, usługowych oraz garaży.</p> <p>Przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości są ujmowane w dacie przekazania lokalu / domu na podstawie protokołu odbioru. Zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 8 „Działalność deweloperska” Grupa kwalifikuje 100% przychodów w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem spełnienia przesłanek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o nastąpiło podpisanie przez nabywcę odbioru nieruchomości, bądź jej części, zgodnie z umową przedwstępną i przekazanie kluczy do budynku, bądź lokalu,</li> <li>o na podstawie umowy przedwstępnej, pod datą protokolarnego odbioru budynku (lokalu), przenoszone są na nabywcę wszelkie ryzyka związane z tą nieruchomością lub jej częścią oraz korzyści, jak np. możliwość adaptacji, wynajmu, itp.</li> <li>o nabywca może rozpocząć użytkowanie nabytej nieruchomości lub jej części. Grupa nie jest zobowiązana (na podstawie protokołu odbioru lub innego dokumentu) do usunięcia istotnych usterek, co warunkuje wykorzystanie danej nieruchomości w okresie powyżej jednego miesiąca zgodnie z zamiarem nabywcy,</li> <li>o Grupa otrzymała całość lub prawie całość zapłaty za nieruchomość od nabywcy,</li> <li>o po podpisaniu protokołu odbioru nie zachodzi istotne ryzyko odstąpienia nabywcy od umowy i konieczności zwrotu wpłaconych przez niego środków,</li> <li>o spółki Grupy nie są zobowiązane zgodnie z umową deweloperską / przedwstępną do wykonania innych ważnych czynności, poza zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży.</li> </ul> <p>We wprowadzeniu do historycznych informacji finansowych Grupa ujawnia moment rozpoznania przychodów ze sprzedaży. Dane na temat wielkości sprzedaży zawarte w dodatkowych informacjach i objaśnieniach w notcie 38.</p> | <p>Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o ocenę poprawności i adekwatności stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości w obszarze przychodów,</li> <li>o zrozumienie i ocenę procesu ujmowania przychodów w tym wdrożenie KSR nr 8;</li> <li>o zidentyfikowanie kontroli w obszarze rozpoznawania przychodów;</li> <li>o weryfikację poprawności ujęcia przychodów na wybranej próbie transakcji, w szczególności pod kątem daty przekazania oraz ceny sprzedanych towarów lub produktów;</li> <li>o test transakcji sprzedaży mających miejsce na przełomie lat 2023/2024 oraz 2022/2023, w celu potwierdzenia prawidłowości prezentowania przychodów we właściwym okresie sprawozdawczym;</li> <li>o porównanie wielkości zaksięgowanej sprzedaży z wielkością podlegającą opodatkowaniu VAT na podstawie deklaracji;</li> <li>o analizę poziomu przychodów i marży w poszczególnych miesiącach badanego roku;</li> <li>o weryfikację obrotów z jednostkami powiązаныmi poprzez uzgodnienie ich do pozyskanych potwierdzeń obrotów z tymi jednostkami;</li> <li>o ocenę zakresu i adekwatności dokonanych ujawnień dotyczących przychodów netto ze sprzedaży w historycznych informacjach finansowych.</li> </ul> |

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. wchodzi w skład Grupy PKF Polska, do której należą również PKF BPO Sadowska-Malczewska Sp. k., PKF Tax&Legal Chamera Orczykowski Sp. k., PKF Advisory Sp. z o.o., PKF Brevells Cekiera Sp. k. oraz EUROTAX Podatki Sp. z o.o.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jest członkiem PKF Global, sieci firm członkowskich PKF International Limited, z których każda jest odrębnym i niezależnym podmiotem prawnym i nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności ani zobowiązań za działania lub zaniechania działań przez jakąkolwiek firmę członkowską i/lub korespondencyjną bądź firmy członkowskie i/lub korespondencyjne.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.  
ul. Orzycka 6 lok. 1B • 02-695 Warszawa • Polska  
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy KRS 579479  
NIP 521-052-77-10 • REGON 010143080 • NR na liście firm audytorskich PANA: 477  
[www.pkfpolska.pl](http://www.pkfpolska.pl)

| Kluczowa sprawa: Wycena zapasów                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Opis kluczowej sprawy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Jak odniesiono się do tej sprawy w czasie badania                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>Na dzień 31 grudnia 2023 r. zapasy stanowiły 68,7% aktywów Grupy, zaś na dzień 31 grudnia 2022 r. zapasy stanowiły 79,7% aktywów Grupy. Na zapasy składają się projekty mieszkaniowe w trakcie realizacji (produkcja w toku), mieszkania, lokale usługowe, garaże ukończone (produkty) oraz wartość gruntów lub wartość prawa wieczystego użytkowania (towary).</p> <p>Koszt wytworzenia zapasów obejmuje – między innymi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Koszty budowy;</li> <li>o Koszty planowania i projektowania;</li> <li>o Wartość opłat i podatków za okres w trakcie realizacji projektu;</li> <li>o Koszty wynagrodzeń pracowników związanych z projektem;</li> <li>o Cena nabycia gruntu lub prawa wieczystego użytkowania wraz z kosztami pośrednictwa;</li> <li>o Inne koszty bezpośrednie.</li> </ul> <p>Zapasy wyceniane są po niższej spośród dwóch wartości – w koszcie wytworzenia lub w cenie sprzedaży możliwej do uzyskania.</p> <p>Spółki Grupy na podstawie przeprowadzonych analiz dokonują oceny wartości netto możliwej do uzyskania dla zakończonych projektów mieszkaniowych i w sytuacji, gdy wartość jest niższa od kosztu wytworzenia dokonuje się odpisu do tej wartości. Na dzień bilansowy nie wystąpiła korekta kosztu wytworzenia z tego tytułu.</p> <p>Wartość brutto zapasów została pomniejszona na dzień 31 grudnia 2023 r. o odpis aktualizujący utworzony w poprzednich okresach w łącznej kwocie 2,97 mln PLN co stanowi 0,27% wartości zapasów brutto. Z kolei na dzień 31 grudnia 2022 r. wartość brutto zapasów została pomniejszona o odpis aktualizujący utworzony w poprzednich okresach w łącznej kwocie 3,63 mln PLN co stanowiło 0,36% wartości zapasów brutto. Odpis dotyczył aktualizacji wartości wybudowanych sieci wodno-kanalizacyjnych, które będą sprzedane na rzecz MPWiK po cenie określonej przez MPWiK oraz aktualizacji wartości infrastruktury drogowej podlegającej przekazaniu do Zarządcy Dróg.</p> <p>Grupa we wprowadzeniu do historycznych informacji finansowych ujawnia zasady wyceny zapasów, a szczegółowe dane na temat zapasów znajdują się w notach od 17 do 19 dodatkowych informacji i objaśnień.</p> | <p>Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o ocenę poprawności i adekwatności stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości w obszarze zapasów,</li> <li>o zrozumienie i ocenę procesu wyceny i ujmowania zapasów,</li> <li>o zidentyfikowanie istniejących kontroli w obszarze ujmowania i wyceny zapasów,</li> <li>o weryfikację poprawności rozpoznania i wyceny zapasów na wybranej próbie transakcji w szczególności poprzez uzgadnianie poniesionych nakładów do dokumentów źródłowych,</li> <li>o przeprowadzenie testów na ujęcie i rozchody towarów (gruntów) w księgach w celu potwierdzenia m.in. prawidłowości wyceny zapasów,</li> <li>o ocenę poprawności i kompletności ujęcia zapasów w odpowiednim okresie sprawozdawczym,</li> <li>o potwierdzenie istnienia dla wybranej próby zapasów poprzez inspekcję budów,</li> <li>o ocenę zakresu i adekwatności dokonanych ujawnień dotyczących zapasów w historycznych informacjach finansowych.</li> </ul> |

## Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej za historyczne informacje finansowe

Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie dla celów Prospektu historycznych informacji finansowych, które przedstawiają rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy, zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz

obowiązującymi Grupę przepisami prawa i statutem Jednostki Dominującej.

Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. wchodzi w skład Grupy PKF Polska, do której należą również PKF BPO Sadowska-Malczewska Sp. k., PKF Tax&Legal Chamera Orczykowski Sp. k., PKF Advisory Sp. z o.o., PKF Brevells Cekiera Sp. k. oraz EUROTAX Podatki Sp. z o.o.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jest członkiem PKF Global, sieci firm członkowskich PKF International Limited, z których każda jest odrębnym i niezależnym podmiotem prawnym i nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności ani zobowiązań za działania lub zaniechanie działań przez jakąkolwiek firmę członkowską i/lub korespondencyjną bądź firmy członkowskie i/lub korespondencyjne.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.  
ul. Orzycka 6 lok. 1B • 02-695 Warszawa • Polska  
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy KRS 579479  
NIP 521-052-77-10 • REGON 010143080 • NR na liście firm audytorskich PANA: 477  
[www.pkfpolska.pl](http://www.pkfpolska.pl)



historycznych informacji finansowych niezawierających istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając historyczne informacje finansowe Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd Jednostki Dominującej albo zamierza dokonać

likwidacji Grupy albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Grupy, w tym nadzór nad funkcjonowaniem i skutecznością kontroli wewnętrznej w tym zakresie.

## Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta za badanie historycznych informacji finansowych

Naszym celem jest uzyskanie racjonalnej pewności czy historyczne informacje finansowe jako całość nie zawierają istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem, oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z powyżej wskazanymi standardami zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tych historycznych informacji finansowych.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki Dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z Krajowymi Standardami Badania stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia historycznych informacji finansowych spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości, zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki Dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki Dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość

zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w historycznych informacjach finansowych lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość historycznych informacji finansowych, w tym ujawnienia, oraz czy historyczne informacje finansowe przedstawiają będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające i odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat historycznych informacji finansowych. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Komunikujemy Radzie Nadzorczej Jednostki Dominującej informacje związane z badaniem, w szczególności o planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikowaliśmy podczas badania.

Pośród spraw przekazywanych Radzie Nadzorczej Jednostki Dominującej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania historycznych informacji finansowych za okresy od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. oraz od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu z badania w sekcji „Kluczowe sprawy (kwestie) badania”, z wyjątkiem spraw, co do których przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąłyby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. wchodzi w skład Grupy PKF Polska, do której należą również PKF BPO Sadowska-Malczevska Sp. k., PKF Tax&Legal Chamera Orczykowski Sp. k., PKF Advisory Sp. z o.o., PKF Brevells Cekiera Sp. k. oraz EUROTAX Podatki Sp. z o.o.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jest członkiem PKF Global, sieci firm członkowskich PKF International Limited, z których każda jest odrębnym i niezależnym podmiotem prawnym i nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności ani zobowiązań za działania lub zaniechanie działań przez jakąkolwiek firmę członkowską i/lub korespondencyjną bądź firmy członkowskie i/lub korespondencyjne.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.  
ul. Orzycka 6 lok. 1B • 02-695 Warszawa • Polska  
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy KRS 579479  
NIP 521-052-77-10 • REGON 010143080 • NR na liście firm audytorskich PANA: 477  
[www.pkfpolska.pl](http://www.pkfpolska.pl)

---

## Ograniczenie stosowania

---

Niniejsze sprawozdanie z badania zostało sporządzone wyłącznie  
w celu wypełnienia obowiązku wynikającego

z rozporządzenia delegowanego i nie powinno być wykorzystywane  
do innych celów.



Signed by /  
Podpisano przez:

Radosław Ożga

Date / Data:  
2024-11-20  
16:14

Radosław Ożga  
Biegły rewident nr 13421

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie  
w imieniu PKF Consult Grupa z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.  
k.  
firmy audytorskiej nr 477

ul. Orzycka 6 lok. 1B  
02-695 Warszawa  
Oddział w Warszawie

Warszawa, dnia 20 listopada 2024 r.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. wchodzi w skład Grupy PKF Polska, do której należą również PKF BPO Sadowska-Malczewska Sp. k., PKF Tax&Legal Chamera Orczykowski Sp. k., PKF Advisory Sp. z o.o., PKF Brevells Cekiera Sp. k. oraz EUROTAX Podatki Sp. z o.o.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jest członkiem PKF Global, sieci firm członkowskich PKF International Limited, z których każda jest odrębnym i niezależnym podmiotem prawnym i nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności ani zobowiązań za działania lub zaniechanie działań przez jakąkolwiek firmę członkowską i/lub korespondencyjną bądź firmy członkowskie i/lub korespondencyjne.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.  
ul. Orzycka 6 lok. 1B • 02-695 Warszawa • Polska  
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy KRS 579479  
NIP 521-052-77-10 • REGON 010143080 • NR na liście firm audytorskich PANA: 477  
[www.pkfpolska.pl](http://www.pkfpolska.pl)

## **VII. ŚRÓDROCZNE INFORMACJE FINANSOWE**

- 1. Śródroczne informacje finansowe Grupy za okres od 1 stycznia 2024 r. do 30 czerwca 2024 r.**

**Śródroczne skonsolidowane informacje finansowe**

**Victoria Dom Spółka Akcyjna**



**za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku**

**Spis Treści**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>WPROWADZENIE DO ŚRÓDROCZNYCH SKONSOLIDOWANYCH INFORMACJI FINANSOWYCH.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>229</b> |
| 1. <u>Nazwa (firma) i siedziba, wskazanie właściwego sądu rejestrowego i numeru rejestru oraz podstawowy przedmiot działalności Jednostki Dominującej Grupy według Polskiej Klasyfikacji Działalności, zwanej dalej „PKD” .....</u>                                                                                                                                                                                                     | 229        |
| 2. <u>Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych których dane są objęte śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi .....</u>                                                                                                                                                                                                                                                                               | 231        |
| 3. <u>Informacje na temat kryteriów zastosowanych przez Jednostkę Dominującą do objęcia śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi jednostek zależnych.....</u>                                                                                                                                                                                                                                                             | 231        |
| 4. <u>Wykaz jednostek innych niż jednostki podporządkowane ze wskazaniem ich nazw (firm) i siedzib, w których jednostki podporządkowane posiadają zaangażowanie w kapitale, z podaniem wysokości kapitału (funduszu) podstawowego tych jednostek oraz wysokości zatwierdzonego wyniku finansowego tych jednostek za ostatni rok obrotowy, udziału w tym kapitale (funduszu) i wyniku finansowym netto za ostatni rok obrotowy .....</u> | 232        |
| 5. <u>Wykaz (nazwy/firmy i siedziby) jednostek podporządkowanych wyłączonych ze śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych wraz z podaniem podstawy prawnej oraz uzasadnieniem dokonania wyłączenia oraz udziału posiadanego przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym tych jednostek ...</u>                                                  | 232        |
| 6. <u>Wskazanie czasu trwania jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi .....</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 232        |
| 7. <u>Wskazanie okresu objętego śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi oraz lat obrotowych i okresów objętych informacjami finansowymi jednostek powiązanych, jeżeli są one różne od okresu objętego śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi .....</u>                                                                                                                                                   | 232        |
| 8. <u>Wskazanie, czy sprawozdania finansowe jednostek objętych śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi zawierają dane łączne .....</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 233        |
| 9. <u>Wskazanie, czy śródroczne skonsolidowane informacje finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Jednostkę Dominującą oraz jej jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności .....</u>                                                                                           | 233        |
| 10. <u>Wskazanie, czy w okresie objętym śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi nastąpiło połączenie spółek .....</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 233        |
| 11. <u>Wskazanie, czy śródroczne skonsolidowane informacje finansowe podlegało przekształceniu w celu zapewnienia porównywalności danych .....</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 233        |
| 12. <u>Wskazanie, czy w przedstawionych śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych dokonano korekt wynikających z zastrzeżeń w opiniach firmy audytorskiej, które zostały zamieszczone w sprawozdaniach z badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata, za które skonsolidowane informacje finansowe lub dane porównywalne zostały zamieszczone w prospekcie .....</u>                                           | 234        |
| 13. <u>Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów, ustalenia przychodów, kosztów i wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych.....</u>                                                                                                                                                                                                 | 234        |

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZÉŚCIU MIESIÉCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

---

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <a href="#">14. Omówienie dokonanych ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmian zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych informacji finansowych oraz śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych wraz z podaniem przyczyny .....</a> | 247 |
| <a href="#">15. Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych .....</a>                                                                                                                                                                                                                                                                            | 247 |
| <a href="#">16. Wskazanie średnich kursów wymiany złotego na dzień bilansowy i kursów średnich w okresach objętych śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi, w stosunku do euro, ustalanych przez Narodowy Bank Polski .....</a>                                                                                                                                                                                         | 247 |
| <a href="#">17. Wskazanie co najmniej podstawowych pozycji bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych ze śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych, przeliczonych na euro, ze wskazaniem zasad przyjętych do tego przeliczenia .....</a>                                                                                                                                                         | 247 |
| <a href="#">SKONSOLIDOWANY BILANS .....</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 249 |
| <a href="#">SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT .....</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 253 |
| <a href="#">SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 255 |
| <a href="#">SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIÉŻNYCH .....</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 257 |
| <a href="#">DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA .....</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 259 |
| <a href="#">Nota nr 1. Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych .....</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 259 |
| <a href="#">Nota nr 2. Wartość firmy i ujemna wartość firmy dla każdej jednostki objętej śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi .....</a>                                                                                                                                                                                                                                                                              | 260 |
| <a href="#">Nota nr 3. Zmiana stanu wartości firmy i ujemnej wartości firmy dla każdej jednostki objętej śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi .....</a>                                                                                                                                                                                                                                                              | 260 |
| <a href="#">Nota nr 4. Zmiana stanu środków trwałych .....</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 261 |
| <a href="#">Nota nr 5. Wartości netto amortyzowanych przez spółki z Grupy środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy i innych umów .....</a>                                                                                                                                                                                                                                                             | 262 |
| <a href="#">Nota nr 6. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe .....</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 263 |
| <a href="#">Nota nr 7. Środki trwałe w budowie .....</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 263 |
| <a href="#">Nota nr 8. Zmiana stanu należności długoterminowych .....</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 264 |
| <a href="#">Nota nr 9. Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych .....</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 264 |
| <a href="#">Nota nr 10. Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych – w jednostkach powiązanych, w jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale i w pozostałych jednostkach .....</a>                                                                                                                                                                                                                        | 266 |
| <a href="#">Nota nr 11. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych wg stanu na 30.06.2024 roku .....</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 267 |
| <a href="#">Nota nr 12. Udziały i akcje w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale wg stanu na 30.06.2024 roku .....</a>                                                                                                                                                                                                                                                                          | 268 |

|                                                                                                                                                                                                                                                         |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <a href="#">Nota nr 13. 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 przyznają</a> | 268 |
| <a href="#">Nota nr 14. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</a>                                                                                                                                                                             | 269 |
| <a href="#">Nota nr 15. Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</a>                                                                                                                                                                              | 270 |
| <a href="#">Nota nr 16. Kwota dokonanych w trakcie okresu odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych</a>                                                                                                                                         | 27  |
| 0                                                                                                                                                                                                                                                       |     |
| <a href="#">Nota nr 17. Zapasy</a>                                                                                                                                                                                                                      | 270 |
| <a href="#">Nota nr 18. Zapasy według okresów zalegania wg stanu na 30.06.2024 roku</a>                                                                                                                                                                 | 271 |
| <a href="#">Nota nr 19. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących zapasy w okresie od 01.01.2024 roku do 30.06.2024 roku oraz od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku</a>                                                                                   | 272 |
| <a href="#">Nota nr 20. Należności krótkoterminowe</a>                                                                                                                                                                                                  | 272 |
| <a href="#">Nota nr 21. Należności krótkoterminowe według wieku na 30.06.2024 roku oraz 31.12.2023 roku</a>                                                                                                                                             | 27  |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                       |     |
| <a href="#">Nota nr 22. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe (wg tytułów należności)</a>                                                                                                                                  | 274 |
| <a href="#">Nota nr 23. Krótkoterminowe aktywa finansowe (oprócz środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych)</a>                                                                                                                                  | 276 |
| <a href="#">Nota nr 24. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych</a>                                                                                                              | 278 |
| <a href="#">Nota nr 25. Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe</a>                                                                                                                                                                           | 278 |
| <a href="#">Nota nr 26. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego</a>                                                                                                                                                                           | 279 |
| <a href="#">Nota nr 27. Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji na 30.06.2024</a>                                                                                                                                                   | 279 |
| <a href="#">Nota nr 28. Podział zysku Jednostki Dominującej Grupy</a>                                                                                                                                                                                   | 279 |
| <a href="#">Nota nr 29. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</a>                                                                                                                                                                            | 281 |
| <a href="#">Nota nr 30. Pozostałe rezerwy</a>                                                                                                                                                                                                           | 281 |
| <a href="#">Nota nr 31. Zobowiązania długoterminowe, w podziale wg okresów spłaty w wartości skorygowanej ceny nabycia</a>                                                                                                                              | 282 |
| <a href="#">Nota nr 32. Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek</a>                                                                                                                                                                    | 287 |
| <a href="#">Nota nr 33. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego</a>                                                                                                                                                                                  | 289 |
| <a href="#">Nota nr 34. Rozliczenia międzyokresowe przychodów</a>                                                                                                                                                                                       | 289 |
| <a href="#">Nota nr 35. Wykaz aktywów i pasywów, które wykazywane są więcej niż jednej pozycji bilansu wraz z powiązaniem między tymi pozycjami</a>                                                                                                     | 289 |
| <a href="#">Nota nr 36. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Jednostki Dominującej i jednostek zależnych (ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń)</a>                                                                           | 290 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <a href="#">Nota nr 37. Zobowiązania warunkowe, w tym również z tytułu udzielonych przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancji i poręczeń</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 293 |
| <a href="#">Nota nr 38. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów 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</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 294 |
| <a href="#">Nota nr 39. Przychody zrealizowane z kontraktów długoterminowych rozliczanych zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 3</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 295 |
| <a href="#">Nota nr 40. Koncentracja przychodów. Wykaz klientów, do których sprzedaż wynosi ponad 10% przychodów ze sprzedaży</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 295 |
| <a href="#">Nota nr 41. Koszty według rodzaju</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 295 |
| <a href="#">Nota nr 42. Pozostałe przychody operacyjne</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 296 |
| <a href="#">Nota nr 43. Pozostałe koszty operacyjne</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 296 |
| <a href="#">Nota nr 44. Przychody finansowe</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 297 |
| <a href="#">Nota nr 45. Koszty finansowe</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 298 |
| <a href="#">Nota nr 46. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 298 |
| <a href="#">Nota nr 47. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem (zyskiem/stratą) brutto</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 299 |
| <a href="#">Nota nr 48. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 299 |
| <a href="#">Nota nr 49. Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 300 |
| <a href="#">Nota nr 50. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez spółki z Grupy umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Grupy Kapitałowej</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 301 |
| <a href="#">Nota nr 51. Informacje o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez spółki z Grupy na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które 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, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki</a> | 301 |
| <a href="#">Nota nr 52. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 301 |
| <a href="#">Nota nr 53. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji oraz nazwie, adresie oraz siedzibie jednostek wraz z podaniem formy prawnej, w których jednostki powiązane są wspólnikami ponoszącymi nieograniczoną odpowiedzialność majątkową</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 302 |



---

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <a href="#">Nota nr 54. Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi Grupa, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne.....</a>                                                                                                                                                                                                                                                              | 302 |
| <a href="#">Nota nr 55. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe wraz z przeciętną liczbą zatrudnionych w jednostkach wykazanych w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych metodą proporcjonalną.....</a>                                                                                                                                                                                                                                                     | 303 |
| <a href="#">Nota nr 56. 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.....</a> | 303 |
| <a href="#">Nota nr 57. 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.....</a>                                                                                                                                                                    | 304 |
| <a href="#">Nota nr 58. 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.....</a>                | 304 |
| <a href="#">Nota nr 59. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej.....</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 304 |
| <a href="#">Nota nr 60. 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 rodzaju.....</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 304 |
| <a href="#">Nota nr 61. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych roku obrotowego albo informacje o znaczących błędach dotyczących lat ubiegłych ujętych w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych.....</a>                                                                                                                                                                                                           | 304 |
| <a href="#">Nota nr 62. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w śródrocznym skonsolidowanych informacjach finansowych oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy.....</a>                                                                                                                                                                                                                                                              | 305 |
| <a href="#">Nota nr 63. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych, 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.....</a>                                                                                        | 305 |
| <a href="#">Nota nr 64. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych za okres poprzedzający ze śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi za okres bieżący.....</a>                                                                                                                                                                                                                                                                            | 305 |
| <a href="#">Nota nr 65. Występowanie niepewności co do możliwości kontynuowania działalności.....</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 306 |

|                                                                                                                                                        |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <a href="#">Nota nr 66. Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny .....</a>        | 307 |
| <a href="#">Nota nr 67. Charakterystyka instrumentów finansowych .....</a>                                                                             | 308 |
| <a href="#">Nota nr 68. Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej ..</a>                                              | 308 |
| <a href="#">Nota nr 69. Informacje na temat ryzyka stopy procentowej .....</a>                                                                         | 309 |
| <a href="#">Nota nr 70. Informacja na temat ryzyka kredytowego .....</a>                                                                               | 309 |
| <a href="#">Nota nr 71. Ryzyko utraty płynności finansowej .....</a>                                                                                   | 310 |
| <a href="#">Nota nr 72. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji finansowej, majątkowej oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej .....</a> | 311 |

## WPROWADZENIE DO ŚRÓDROCZNYCH SKONSOLIDOWANYCH INFORMACJI FINANSOWYCH

- 1. Nazwa (firma) i siedziba, wskazanie właściwego sądu rejestrowego i numeru rejestru oraz podstawowy przedmiot działalności Jednostki Dominującej Grupy według Polskiej Klasyfikacji Działalności, zwanej dalej „PKD”**

Victoria Dom Spółka Akcyjna

Adres: Warszawa, ul. Daniszewska 14

Przedmiot działalności:

- |    |         |                                                                                                             |
|----|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | 41.10.Z | Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków                                         |
| 2. | 41.20.Z | Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych                             |
| 3. | 42.11.Z | Roboty związane z budową dróg i autostrad                                                                   |
| 4. | 68.10.Z | Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek                                                           |
| 5. | 68.32.Z | Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie                                                         |
| 6. | 68.20.Z | Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi                                          |
| 7. | 69.20.Z | Działalność rachunkowo – księgowa (z wyłączeniem doradztwa podatkowego i działalności biegłych rewidentów ) |
| 8. | 82.11.Z | Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura                                               |

Głównym przedmiotem działalności Victoria Dom S.A. (zwana dalej także „Jednostką Dominującą”, „Spółką”) i spółek należących do Grupy Victoria Dom S.A. (zwana dalej także „Grupą”, „Grupą Kapitałową”) jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 41.10.Z. Miejscem prowadzenia działalności przez Grupę jest przede wszystkim Warszawa. Grupa realizuje również projekt inwestycyjny w Krakowie oraz planuje realizację projektu w Gdyni.

Rejestr sądowy:

Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w  
Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru  
Sądowego  
Nr KRS 0000305793  
NIP 7591554483  
REGON 551186334

Wszystkie akcje Victoria Dom S.A. są własnością Victoria Dom Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu oraz Rady Nadzorczej Victoria Dom S.A. na dzień 30 czerwca 2024 roku:

Zarząd:

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Michał Jasiński  | Prezes Zarządu     |
| Waldemar Wasiluk | Wiceprezes Zarządu |
| Anna Piotrowska  | Członek Zarządu    |
| Bożena Subda     | Członek Zarządu    |

Rada Nadzorcza:

|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| Krystyna Jasińska | Przewodnicząca Rady Nadzorczej |
| Jan Król          | Członek Rady Nadzorczej        |
| Monika Jasińska   | Członek Rady Nadzorczej        |

Nie było zmian w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie objętym śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi ani do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych.

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU**

**2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych których dane są objęte  
śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi**

| <i>Nazwa jednostki, siedziba</i>                  | <i>Przedmiot działalności</i> | <i>Udział w kapitale (%)</i> | <i>Udział w głosach (%)</i> | <i>Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją</i> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Victoria 2019 sp. z o.o.,<br>Warszawa             | działalność deweloperska      | 100,00                       | 100,00                      | jednostka zależna                                                                |
| Łopuszańska 235 sp. z o.o.,<br>Warszawa           | działalność deweloperska      | 100,00                       | 100,00                      | jednostka zależna                                                                |
| Victoria Asset Management sp. z o.o.,<br>Warszawa | zarządzanie nieruchomościami  | 100,00                       | 100,00                      | jednostka zależna                                                                |
| Równoległa Development sp. z o.o.,<br>Warszawa    | działalność deweloperska      | 100,00                       | 100,00                      | jednostka zależna                                                                |
| Młodnicka Development sp. z o.o.,<br>Warszawa     | działalność deweloperska      | 100,00                       | 100,00                      | jednostka zależna                                                                |
| Victoria Wohnungsbau GmbH,<br>Zossen, Niemcy      | działalność deweloperska      | 10,00                        | 10,00                       | jednostka stowarzyszona                                                          |
| Victoria Construction sp. z o.o.,<br>Warszawa     | działalność budowlana         | 100,00                       | 100,00                      | jednostka zależna                                                                |
| Smok Development sp. z o.o.,<br>Warszawa          | działalność deweloperska      | 100,00                       | 100,00                      | jednostka zależna                                                                |
| Kliny Development sp. z o.o.,<br>Warszawa         | działalność deweloperska      | 100,00                       | 100,00                      | jednostka zależna                                                                |
| VG sp. z o.o., Warszawa                           | działalność deweloperska      | 100,00                       | 100,00                      | jednostka zależna                                                                |
| Nova Sfera sp. z o.o., Warszawa                   | działalność deweloperska      | 100,00                       | 100,00                      | jednostka zależna                                                                |
| VG Bis sp. z o.o., Warszawa                       | działalność deweloperska      | 100,00                       | 100,00                      | jednostka zależna                                                                |
| Fala Development sp. z o.o.,<br>Warszawa          | działalność deweloperska      | 100,00                       | 100,00                      | jednostka zależna                                                                |
| Fala Development 2 sp. z o.o.,<br>Warszawa        | działalność deweloperska      | 100,00                       | 100,00                      | jednostka zależna                                                                |
| Morska sp. z o.o., Warszawa                       | działalność deweloperska      | 100,00                       | 100,00                      | jednostka zależna                                                                |
| Morska 2 sp. z o.o., Warszawa                     | działalność deweloperska      | 100,00                       | 100,00                      | jednostka zależna                                                                |
| Gdynia 2023 sp. z o.o.,<br>Warszawa               | działalność deweloperska      | 100,00                       | 100,00                      | jednostka zależna                                                                |
| Victoria 2024 sp. z o.o.,<br>Warszawa             | działalność deweloperska      | 100,00                       | 100,00                      | jednostka zależna                                                                |

**3. Informacje na temat kryteriów zastosowanych przez Jednostkę Dominującą do objęcia  
śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi jednostek zależnych**

Jednostki zależne to spółki kontrolowane przez Jednostkę Dominującą. Kontrola jest definiowana jako zdolność do kierowania bezpośrednio lub pośrednio polityką finansową i operacyjną danej spółki, w celu uzyskiwania korzyści. Przy ocenie stopnia kontroli bierze się pod uwagę wpływ istniejących i potencjalnych praw głosu w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym jednostki zależnej, także na podstawie porozumień z innymi uprawnionymi do głosu, wykonującymi prawa głosu zgodnie z wolą Jednostki Dominującej. Sprawozdania finansowe spółek zależnych uwzględniane są w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych począwszy od dnia uzyskania nad nimi kontroli aż do momentu jej utraty.

Jednostki stowarzyszone to takie jednostki, na które Jednostka Dominująca bezpośrednio lub pośrednio wywiera znaczący wpływ, a jednocześnie jednostki te nie są spółkami zależnymi ani wspólnymi przedsięwzięciami.

Wszystkie jednostki zależne wobec Victoria Dom S.A. to podmioty, w których Jednostka Dominująca posiada bezpośrednio 100% udziałów. Jednostki te zostały objęte konsolidacją metodą pełną, zgodnie z art. 60 Ustawy o Rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późniejszymi zmianami, zwana dalej „ustawą o rachunkowości”).

- 4. Wykaz jednostek innych niż jednostki podporządkowane ze wskazaniem ich nazw (firm) i siedzib, w których jednostki podporządkowane posiadają zaangażowanie w kapitale, z podaniem wysokości kapitału (funduszu) podstawowego tych jednostek oraz wysokości zatwierdzonego wyniku finansowego tych jednostek za ostatni rok obrotowy, udziału w tym kapitale (funduszu) i wyniku finansowym netto za ostatni rok obrotowy**

Jednostki zależne nie posiadają zaangażowania w kapitałach innych jednostek.

- 5. Wykaz (nazwy/firmy i siedziby) jednostek podporządkowanych wyłączonych ze śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych wraz z podaniem podstawy prawnej oraz uzasadnieniem dokonania wyłączenia oraz udziału posiadanego przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym tych jednostek**

Żadne jednostki podporządkowane nie zostały wyłączone ze śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych.

- 6. Wskazanie czasu trwania jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi**

Czas trwania Jednostki Dominującej, jak również pozostałych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony.

- 7. Wskazanie okresu objętego śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi oraz lat obrotowych i okresów objętych informacjami finansowymi jednostek powiązanych, jeżeli są one różne od okresu objętego śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi**

Śródroczne skonsolidowane informacje finansowe obejmuje dane finansowe na dzień 30 czerwca 2024 roku i na dzień 31 grudnia 2023 roku dla skonsolidowanego bilansu, za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku oraz od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku dla skonsolidowanego rachunku zysków i strat i skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych oraz za okres od 1

stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku i od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku dla skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym.

W dniu 1 lutego 2024 roku została założona spółka Victoria 2024 Sp. z o.o. Udziały zostały objęte przez Victoria Dom S.A. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 5 lutego 2024 roku.

**8. Wskazanie, czy sprawozdania finansowe jednostek objętych śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi zawierają dane łączne**

W skład Jednostki Dominującej oraz jej jednostek powiązanych nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

**9. Wskazanie, czy śródroczne skonsolidowane informacje finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Jednostkę Dominującą oraz jej jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności**

Śródroczne skonsolidowane informacje finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Jednostkę Dominującą oraz jej jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości, to jest w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego oraz 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Jednostkę Dominującą i jej jednostki zależne, jak wskazano w notce 65.

**10. Wskazanie, czy w okresie objętym śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi nastąpiło połączenie spółek**

W okresie objętym śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi nie nastąpiło połączenie spółek. Śródroczne skonsolidowane informacje finansowe nie zawiera skutków połączenia spółek ze względu na fakt, że takie okoliczności nie wystąpiły.

**11. Wskazanie, czy śródroczne skonsolidowane informacje finansowe podlegało przekształceniu w celu zapewnienia porównywalności danych**

Śródroczne skonsolidowane informacje finansowe nie podlegało przekształceniu.



**12. Wskazanie, czy w przedstawionych śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych dokonano korekt wynikających z zastrzeżeń w opiniach firmy audytorskiej, które zostały zamieszczone w sprawozdaniach z badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata, za które skonsolidowane informacje finansowe lub dane porównywalne zostały zamieszczone w prospekcie**

Nie wystąpiły zastrzeżenia w opiniach firmy audytorskiej zamieszczonych w sprawozdaniach z badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata, za które skonsolidowane informacje finansowe lub dane porównywalne zostały zamieszczone w prospekcie.

**13. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów, ustalenia przychodów, kosztów i wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych**

Niniejsze śródroczne skonsolidowane informacje finansowe zostało sporządzone w celu zamieszczenia w prospekcie. Dane finansowe w niniejszym śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych zostały przygotowane na podstawie skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A. za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku stanowiącego składnik skonsolidowanego raportu półrocznego opublikowanego w ASO Catalyst oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A. i skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A. za lata 2023 i 2022 zamieszczonych w prospekcie. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A. za rok 2023 zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 20 czerwca 2024 roku.

W skróconych śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych za okres od 1 stycznia 2024 do 30 czerwca 2024 roku stanowiących składnik skonsolidowanego raportu półrocznego opublikowanego w ASO Catalyst dane finansowe prezentowane były dla skonsolidowanego bilansu na dzień 30 czerwca 2024 roku, 31 grudnia 2023 roku oraz 30 czerwca 2023 roku, dla skonsolidowanego rachunku zysków i strat, skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku, za rok od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku oraz za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku. W niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku dane finansowe są prezentowane dla skonsolidowanego bilansu na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku, dla skonsolidowanego rachunku zysków i strat oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku i za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku, dla skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku oraz za rok od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku.

W porównaniu do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2024 do 30 czerwca 2024 roku stanowiącego składnik skonsolidowanego raportu półrocznego opublikowanego w ASO Catalyst w niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych dodano sekcję „Dodatkowe Informacje i Objasnienia”.

W „Opisie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów, ustalenia przychodów, kosztów i wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych” zmieniono nagłówek „Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych” na „Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne” w celu zapewnienia spójności z nazewnictwem wykorzystywanym w skonsolidowanym bilansie.

Informacje zawarte w punkcie 18 Skróconych Śródrocznych Skonsolidowanych Informacjach Finansowych, to jest „Okoliczności i zdarzenia istotnie wpływające na działalność emitenta, jego sytuację finansową i wyniki” zostały zaprezentowane w nocy 72 do niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku – „Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji finansowej, majątkowej oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej”.

W nocy 31 uzupełniono informacje dotyczące zobowiązań z tytułu kredytów i obligacji o opis transakcji, które nastąpiły od dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych.

W nocy 52 dodano szczegółowy opis dotyczący pożyczki udzielonej jednostce stowarzyszonej – Victoria Wohnungsbau GmbH.

W nocy 62 opisano zdarzenia, które nastąpiły od dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych.

Przy sporządzaniu śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych Grupa stosuje w odniesieniu do wszystkich jednostek zależnych metodę konsolidacji pełnej, o której mowa w art. 60 ustawy o rachunkowości.

Przy stosowaniu metody konsolidacji pełnej sumowane są w szczególności kwoty poszczególnych pozycji bilansów, rachunków zysków i strat, rachunków przepływów pieniężnych i zestawień zmian w kapitale własnym jednostki dominującej oraz poszczególnych jednostek zależnych, bez względu na udział jednostki dominującej we własności jednostek zależnych.

Następnie dokonywane są korekty i wyłączenia konsolidacyjne w celu wyeliminowania sald rozrachunków wewnętrznych w Grupie, transakcji zawieranych w ramach Grupy oraz wszelkich wynikających z nich niezrealizowanych zysków lub strat, a także przychodów i kosztów.

Udziały w jednostkach stowarzyszonych wyceniane są metodą praw własności.

Śródroczne skonsolidowane informacje finansowe jak również jednostkowe sprawozdania finansowe spółek objętych konsolidacją zawierają rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym oraz rachunek przepływów pieniężnych przygotowany metodą pośrednią.

Wszystkie operacje gospodarcze występujące w rachunku zysków i strat prezentowane są w szyku rozwartym, za wyjątkiem pozycji wynikających z powstałych różnic kursowych, które ujmowane są jako przychody finansowe bądź koszty finansowe.

Podobnie salda pozycji z bilansu, np. rozrachunki - prezentowane są w zależności od swojej istoty jako aktywa (należności) lub pasywa (zobowiązania).

#### Aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonej o umorzenie (z wyjątkiem posiadanych gruntów) oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Wartość firmy jednostek podporządkowanych powstała w wyniku nabycia udziałów jednostki zależnej została wyliczona jako różnica pomiędzy ceną nabycia udziałów i wartością godziwą przejmowanych aktywów netto. Tak ustalona wartość firmy podlega amortyzacji.

Nieruchomości inwestycyjne wycenia się w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jak również ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Amortyzacja naliczana jest metodą liniową przez okres ekonomicznej użyteczności danego składnika aktywów. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu następującym po dacie przyjęcia środka trwałego do używania. Środki trwałe o niskiej wartości, to jest środki trwałe o wartości poniżej 10.000,00 złotych netto odpisuje się w miesiącu ich przyjęcia do używania. Dla wartości niematerialnych i prawnych zaliczonych do pozycji Inne wartości niematerialne i prawne zastosowano stawkę 20% ustaloną w oparciu o ich szacowane okresy ekonomicznej użyteczności. Dla długoterminowych inwestycji w nieruchomości zastosowano stawkę amortyzacyjną w wysokości 2,5% w związku z szacowanym 40-letnim okresem ekonomicznej użyteczności posiadanego składnika majątkowego. Wartość firmy jednostek podporządkowanych jest amortyzowana stosownie do przewidywanego okresu jej ekonomicznej użyteczności. W przypadku jednostek zależnych, które są spółkami celowymi szacuje się, że okres ekonomicznej użyteczności wartości firmy powstałej na ich nabyciu wynosi średnio 4 lata, dlatego stosowana jest stawka 25%. Budynki i budowle amortyzowane są stawkami w przedziale od 2,5 % do 4,5%, środki transportu od 14% do 20%, urządzenia i pozostałe środki trwałe od 7% do 30%. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej Grupy stosowane stawki odzwierciedlają okres ekonomicznej użyteczności wyżej wyszczególnionych środków trwałych.

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest przez spółki z Grupy weryfikowana, powodując odpowiednią korektę dokonywanych w następnych latach odpisów amortyzacyjnych.

#### Zapasy

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego stanowią produkcja w toku, wyroby gotowe, towary oraz zaliczki na dostawy.

#### Produkcja w toku

Produkcja w toku wyceniana jest według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub koszt wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. W przypadku różnic dokonywany jest odpis aktualizacyjny.

#### Wyroby gotowe

Wyroby gotowe to przede wszystkim lokale mieszkalne, użytkowe i miejsca parkingowe. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena sprzedaży netto jest to szacowana cena sprzedaży oceniana przez spółkę z Grupy sporządzającą sprawozdanie jednostkowe na podstawie cen rynkowych. W przypadku różnic dokonywany jest odpis aktualizacyjny.

#### Towary

Towary to przede wszystkim grunty. Wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. W przypadku różnic dokonywany jest odpis aktualizacyjny.

#### Zaliczki na dostawy i usługi

Są to wpłacone zaliczki na dostawy, które zostaną zrealizowane w kolejnych okresach sprawozdawczych.

#### Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty w rachunku zysków i strat w okresie, w którym je poniesiono z wyłączeniem kosztów aktywowanych, czyli kosztów które można przyporządkować do kosztów wytworzenia dostosowanych składników aktywów jako część kosztu wytworzenia.

Koszty finansowania są aktywowane do produkcji w toku do momentu kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny do momentu zakończenia prowadzenia prac projektowych i budowlanych, czyli do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

#### Należności, roszczenia i zobowiązania inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe

Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

Kaucje gwarancyjne, które stanowią zabezpieczenie roszczeń wobec podwykonawców wykazywane są w pasywach jako pozostałe zobowiązania długo i krótkoterminowe.

Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień ich powstania według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

#### Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy

Lokaty bankowe z okresem zapadalności powyżej trzech miesięcy prezentowane są w pozycji „Krótkoterminowe aktywa finansowe”.

#### Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy wykazywane są w bilansie w wartości nominalnej i obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy.

Spółki Grupy korzystają z otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych, które w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe służą gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę, na cele określone w umowie deweloperskiej, z których wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w tej umowie. Bank wypłaca spółce środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz spółki, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Zgromadzone na rachunkach powierniczych środki stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania.

#### Kapitał własny

Kapitał własny Grupy obejmuje kapitał własny Jednostki Dominującej oraz te części kapitałów jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Jednostkę Dominującą. Kapitałem podstawowym Grupy jest kapitał Jednostki Dominującej. Kapitały podstawowe jednostek zależnych, w części nabytej przez Jednostkę Dominującą są kompensowane z wartością nabytych udziałów, pozostałą część zalicza się na poczet kapitałów mniejszości.

Jednostka Dominująca ujmuje i prezentuje kapitał własny z podziałem na jego rodzaje oraz według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami statutu Victoria Dom S.A. Zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych, Jednostka Dominująca obowiązana jest utworzyć kapitał zapasowy na pokrycie straty, którego minimalna wartość to co najmniej 1/3 kapitału zakładowego. Victoria Dom S.A. z podziału zysku utworzyła kapitał zapasowy w wymaganej przepisami wysokości.

Do poszczególnych pozycji kapitałów własnych Grupy zalicza się należną Jednostce Dominującej część zmian w kapitałach własnych jednostek zależnych objętych konsolidacją pełną w okresie od dnia objęcia kontroli do dnia utraty kontroli.

W przypadku jednostek zagranicznych, które sporządzają sprawozdania finansowe w walucie obcej dokonuje się przeliczeń pozycji sprawozdawczych na złote polskie. Różnice wykazuje się w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych Grupy, w pozycji „Różnice kursowe z przeliczenia”, jako składnik kapitału własnego.

Po zatwierdzeniu jednostkowych sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy, odpowiednio Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Victoria Dom S.A. lub zgromadzenia wspólników jednostek zależnych, podejmują uchwałę o podziale zysku przekazując go na kapitał zapasowy (do momentu, gdy nie osiągnie on wymaganej przez Kodeks Spółek Handlowych wysokości), kapitał rezerwowy (w sytuacji, gdy spółka utworzyła już kapitał zapasowy w wysokości wymaganej przez Kodeks Spółek Handlowych), wypłatę dywidendy bądź pokrycie straty z lat ubiegłych.

#### Rezerwy

Rezerwy tworzy się na zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne. Są to w dużym stopniu prawdopodobne przyszłe zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować. Obciążają odpowiednio koszty operacyjne, pozostałe koszty operacyjne bądź koszty finansowe – zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą. Powstanie zobowiązania, na które uprzednio utworzono rezerwę zmniejsza tą rezerwę. Niewykorzystane rezerwy, wobec zmniejszenia lub ustania ryzyka uzasadniającego ich utworzenie, zwiększają na dzień, na który okazały się zbędne, odpowiednio pozostałe przychody operacyjne, przychody finansowe bądź zmniejszają pozostałe koszty operacyjne lub koszty finansowe.

#### Ujmowanie przychodów

Podstawą działalności spółek Grupy jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich. Cechą charakterystyczną przedsięwzięć deweloperskich jest budowa lokali mieszkalnych i użytkowych, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przenoszenie prawa własności na nabywcę mieszkania. Przeniesienie kontroli i znaczącego ryzyka z tytułu własności mieszkania lub lokalu użytkowego następuje w dacie przekazania lokalu/domu na podstawie technicznego protokołu odbioru, nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego.

Jednostka dominująca, jak również jej spółki powiązane, ujmuje przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości w dacie przekazania lokalu/domu na podstawie technicznego protokołu odbioru. W zakresie rozpoznawania momentu zaliczania przychodów ze sprzedaży nieruchomości, spółki z Grupy wykorzystują definicje zawarte w Krajowym Standardzie Rachunkowości nr 8 „Działalność deweloperska”. Spółki z Grupy kwalifikują 100% przychodów w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem spełnienia łącznie przesłanek:

- nastąpiło podpisanie przez nabywcę odbioru nieruchomości, bądź jej części, zgodnie z umową przedwstępną i przekazanie kluczy do budynku, bądź lokalu,
- na podstawie umowy przedwstępnej, pod datą protokolarnego odbioru budynku (lokalu), przenoszone są na nabywcę wszelkie ryzyka związane z tą nieruchomością lub jej częścią oraz korzyści, jak np. możliwość adaptacji, wynajmu, itp.
- nabywca może rozpocząć użytkowanie nabytej nieruchomości lub jej części. Spółka z Grupy nie jest zobowiązana (na podstawie protokołu odbioru lub innego dokumentu) do usunięcia istotnych usterek, co warunkuje wykorzystanie danej nieruchomości w okresie powyżej jednego miesiąca zgodnie z zamiarem nabywcy,
- spółka z Grupy otrzymała całość lub prawie całość zapłaty za nieruchomość od nabywcy, po podpisaniu protokołu odbioru nie zachodzi istotne ryzyko odstąpienia nabywcy od umowy i konieczności zwrotu wpłaconych przez niego środków,



- spółka z Grupy nie jest zobowiązana zgodnie z umową deweloperską/przedwstępną do wykonania innych ważnych czynności, poza zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Przychody ze sprzedaży towarów, materiałów ujmowane są w dniu wykonania sprzedaży tj. wydania towaru lub materiału.

Przychody ze świadczenia usług są rozpoznawane zgodnie z zasadą memoriałową.

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

#### Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Podstawową działalnością Jednostki Dominującej i jej jednostek powiązanych jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Ich cechą charakterystyczną jest budowa mieszkań, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie trwania całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przenoszenie prawa własności na nabywcę nieruchomości. Proces realizacji takich inwestycji przekracza 1 rok. Wpłacane zaliczki przez nabywców z tytułu podpisanych umów, po zwolnieniu ich z rachunku powierniczego ewidencjonowane są w rozliczeniach międzyokresowych przychodów zgodnie z art. 41 ust 1 Ustawy o Rachunkowości. Wartość wpłaconych zaliczek pozostaje na koncie rozliczeń międzyokresowych przychodów do przeniesienia/rozliczenia z tego tytułu przychodu na podstawie protokolarnego przeniesienia własności na nabywcę.

#### Instrumenty finansowe

Klasyfikacja instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Zasady wyceny i ujawniania aktywów finansowych opisane nie dotyczą instrumentów finansowych wyłączonych z Rozporządzenia w tym w szczególności udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych, praw i zobowiązań wynikających z umów leasingowych i ubezpieczeniowych, należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz instrumentów finansowych wyemitowanych przez spółkę dominującą stanowiących jej instrumenty kapitałowe.

Aktywa finansowe dzieli się na:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,
- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych

Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, to jest w wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych w zamian innych składników majątkowych, zaś zobowiązania finansowe w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości



otrzymanych innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione przez spółkę z Grupy koszty transakcji.

Aktywa finansowe nabyte w wyniku transakcji dokonanych na rynku regulowanym wprowadza się do ksiąg rachunkowych w dniu ich zawarcia/rozliczenia.

#### Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu

Do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz wahań innych czynników rynkowych albo krótkiego czasu trwania nabytego instrumentu, a także inne aktywa finansowe, bez względu na zamiary, jakimi kierowano się przy zawieraniu kontraktu, jeżeli stanowią one składnik portfela podobnych aktywów finansowych, co do którego jest duże prawdopodobieństwo realizacji w krótkim terminie zakładanych korzyści ekonomicznych.

Do aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się pochodne instrumenty finansowe, z wyjątkiem przypadku, gdy Grupa uznaje zawarte kontrakty za instrumenty zabezpieczające. Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się również zobowiązanie do dostarczenia pożyczonych papierów wartościowych oraz innych instrumentów finansowych, w przypadku zawarcia przez spółkę z Grupy umowy sprzedaży krótkiej.

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej, natomiast skutki okresowej wyceny, z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych i instrumentów zabezpieczających, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

#### Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się niezakwalifikowane do pożyczek udzielonych i należności własnych aktywa finansowe, dla których zawarte kontrakty ustalają termin wymagalności spłaty wartości nominalnej oraz określają prawo do otrzymania w ustalonych terminach korzyści ekonomicznych, na przykład oprocentowania, w stałej lub możliwej do ustalenia kwocie, pod warunkiem że spółka z Grupy zamierza i może utrzymać te aktywa do czasu, gdy staną się one wymagalne.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wycenia się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

#### Pożyczki udzielone i należności własne

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się, niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty), aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych. Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się także obligacje i inne dłużne instrumenty finansowe nabyte w zamian za wydane bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środki pieniężne, jeżeli z zawartego kontraktu jednoznacznie wynika, że zbywający nie utracił kontroli nad wydanymi instrumentami finansowymi.

Pożyczki udzielone i należności własne, które Grupa przeznacza do sprzedaży w krótkim terminie, zalicza się do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu.

Do pożyczek udzielonych i należności własnych nie zalicza się nabytych pożyczek ani należności, a także wpłat dokonanych przez Grupę celem nabycia instrumentów kapitałowych nowych emisji, również wtedy, gdy nabycie następuje w pierwszej ofercie publicznej lub w obrocie pierwotnym, a w przypadku praw do akcji - także w obrocie wtórnym.

Pożyczki udzielone i należności własne wycenia się według skorygowanej ceny nabycia, tj. amortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Udzielone pożyczki i należności własne przeznaczone do sprzedaży w okresie do 3 miesięcy, wycenia się według wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej.

#### Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe nie zakwalifikowane do powyższych kategorii zaliczane są do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wycenia się w wartości godziwej zaś skutki przeszacowania zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

#### Przekwalifikowania aktywów finansowych

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej na dzień przekwalifikowania do innej kategorii aktywów finansowych. Wartość godziwa na dzień przekwalifikowania staje się odpowiednio nowo ustaloną ceną nabycia lub skorygowaną ceną nabycia. Zyski lub straty z przeszacowania aktywów finansowych poddanych przekwalifikowaniu ujęte do tej pory jako przychody lub koszty finansowe pozostają w rachunku zysków i strat.

Za wiarygodną uznaje się wartość godziwą ustaloną w szczególności drogą:

- wyceny instrumentu finansowego po cenie ustalonej w aktywnym obrocie regulowanym, zaś informacje o tej cenie są ogólnie dostępne,
- oszacowania dłużnych instrumentów finansowych przez wyspecjalizowaną, niezależną jednostkę świadczącą tego rodzaju usługi, przy czym możliwe jest rzetelne oszacowanie przepływów pieniężnych związanych z tymi instrumentami,
- zastosowania właściwego modelu wyceny instrumentu finansowego, a wprowadzone do tego modelu dane wejściowe pochodzą z aktywnego obrotu regulowanego,
- oszacowania ceny instrumentu finansowego, dla którego nie istnieje aktywny obrót regulowany, na podstawie publicznie ogłoszonej, notowanej w aktywnym obrocie regulowanym ceny nieróżniącego się istotnie, podobnego instrumentu finansowego, albo cen składników złożonego instrumentu finansowego,
- oszacowania ceny instrumentu finansowego za pomocą metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.

Aktywa finansowe zaliczone do utrzymywanych do terminu wymagalności, na dzień przekwalifikowania ich w całości lub części do kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, wycenia się w wartości godziwej. Skutki przeszacowania ustalone jako różnica między wynikającą z ksiąg rachunkowych wartością w skorygowanych cenach nabycia a wartością godziwą, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

#### Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym w szczególności instrumenty pochodne o ujemnej wartości godziwej, które nie zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające, wykazywane są w wartości godziwej, zaś zyski i straty wynikające z ich wyceny ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu w okresie do 3 miesięcy, wycenia się według wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej.

Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się według skorygowanej ceny nabycia, tj. amortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Wszystkie zobowiązania finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia kontraktu.

#### Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Śródroczne skonsolidowane informacje finansowe zostały przygotowane w złotych polskich, które są walutą funkcjonalną (wyceny) i walutą prezentacji Grupy. Transakcje wyrażone w walutach obcych są początkowo ujmowane według kursu waluty funkcjonalnej obowiązującej na dzień zawarcia transakcji. Aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach obcych przeliczane są po kursie waluty funkcjonalnej obowiązującym na dzień bilansowy. Różnice kursowe są ujmowane w rachunku zysków i strat jako przychody lub koszty finansowe.

#### Podatki

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje sumę części bieżącej i odroczonej podatku poszczególnych spółek w Grupie po uwzględnieniu korekt konsolidacyjnych. Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego. Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się na kapitał własny. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności. Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego. Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie są kompensowane dla potrzeb prezentacji w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych. Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzone są przez spółki z Grupy zgodnie z art. 37 ust 1 ustawy o rachunkowości.

### Dywidendy

Zobowiązania z tytułu dywidendy ujmowane są w momencie ustalenia praw akcjonariuszy do ich otrzymania.

### Zysk netto na akcję /udział

Zysk netto na akcję/udział obliczany jest poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez liczbę akcji /udziałów w danym okresie sprawozdawczym.

### Leasing

Spółki z Grupy nie występują jako leasingodawca (finansujący).

Leasing – spółki z Grupy jako leasingobiorca (korzystający).

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na spółkę z Grupy zasadniczo całe ryzyko i korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, ujmowane są w bilansie na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenia salda zobowiązania z tytułu leasingu, w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w ciężar rachunku zysków i strat. Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane przez szacowany okres użytkowania środka trwałego. Przy braku wystarczającej pewności, że spółka uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu, dany składnik aktywów amortyzuje się przez krótszy z dwóch okresów: okres leasingu lub szacowany okres użytkowania. Umowy leasingowe zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu. Spółki z Grupy ustalając sposób rozliczenia umów leasingu uwzględniają art. 3 ust 4 ustawy o rachunkowości. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli jednostka przyjęła do używania m.in. obce środki trwałe na mocy umowy, zgodnie z którą jedna ze stron, zwana dalej „finansującym”, oddaje drugiej stronie, zwanej dalej „korzystającym”, środki trwałe do odpłatnego używania lub pobierania pożytków na czas oznaczony, środki te i wartości zalicza się do aktywów trwałych korzystającego, jeżeli umowa spełnia co najmniej jeden z następujących warunków:

1. przenosi własność jej przedmiotu na korzystającego, po zakończeniu okresu, na który została zawarta,
2. zawiera prawo do nabycia jej przedmiotu przez korzystającego, po zakończeniu okresu, na jaki została zawarta, po cenie niższej od wartości rynkowej z dnia nabycia,
3. okres, na jaki została zawarta, odpowiada w przeważającej części przewidywanemu okresowi ekonomicznej użyteczności środka trwałego lub prawa majątkowego, przy czym nie może być on krótszy niż  $\frac{3}{4}$  tego okresu. Prawo własności przedmiotu umowy może być, po okresie, na jaki umowa została zawarta, przeniesione na korzystającego,
4. suma opłat, pomniejszonych o dyskonto, ustalona w dniu zawarcia umowy i przypadająca do zapłaty w okresie jej obowiązywania, przekracza 90% wartości rynkowej przedmiotu umowy na ten dzień. W sumie opłat uwzględnia się wartość końcową przedmiotu umowy, którą korzystający zobowiązuje się zapłacić za przeniesienie na niego własności tego przedmiotu. Do

sumy opłat nie zalicza się płatności na rzecz finansującego za świadczenia dodatkowe, podatków oraz składek na ubezpieczenia tego przedmiotu, jeżeli korzystający pokrywa je niezależnie od opłat za używanie,

5. zawiera przyrzeczenie finansującego do zawarcia z korzystającym kolejnej umowy o oddanie w odpłatne używanie tego samego przedmiotu lub przedłużenia umowy dotychczasowej, na warunkach korzystniejszych od przewidzianych w dotychczasowej umowie,
6. przewiduje możliwość jej wypowiedzenia, z zastrzeżeniem, że wszelkie powstałe z tego tytułu koszty i straty poniesione przez finansującego pokrywa korzystający,
7. przedmiot umowy został dostosowany do indywidualnych potrzeb korzystającego. Może on być używany wyłącznie przez korzystającego, bez wprowadzenia w nim istotnych zmian.

Spółki z Grupy zawarły umowy leasingu spełniające przynajmniej 3 pierwsze warunki z listy wymienionej powyżej. Ponieważ ustawa o rachunkowości nie określa zagadnień dotyczących leasingu finansowego, dla ujęcia w księgach rachunkowych oraz ustalenia kryteriów prezentacji i ujawnień w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych aktywów i zobowiązań oraz kosztów i przychodów wynikających z umów leasingowych Grupa wykorzystuje zasady określone w Krajowym Standardzie Rachunkowości nr 5 „Leasing, najem i dzierżawa”. Przedmiot umowy wykazywany jest w księgach rachunkowych jako składnik aktywów trwałych, a drugostronnie jako zobowiązanie finansowe.

Na wartość początkową przedmiotu umowy leasingu finansowego składa się cena jego zakupu powiększona o opłatę za zawarcie umowy oraz poniesione przez spółki z Grupy bezpośrednie koszty zawarcia umowy, montażu, fundamentów, przystosowania, ulepszenia i inne podobne.

Cena zakupu jest ustalana jako niższa spośród:

- wartości rynkowej przedmiotu leasingu, ustalonej na moment rozpoczęcia leasingu (w większości przypadków jest to wartość wykazana w umowie),

lub

- wartości bieżącej opłat leasingowych, ustalonej za pomocą stopy procentowej leasingu (stopa dyskontowa aktualna na moment rozpoczęcia leasingu, powodująca, że łączna wartość bieżąca (zdyskontowana) opłat leasingowych oraz niegwarantowanej wartości końcowej równa się sumie wartości godziwej przedmiotu leasingu oraz wszelkich początkowych kosztów bezpośrednich poniesionych przez finansującego). W sumie opłat leasingowych objętych dyskontowaniem uwzględnia się opłatę wstępną i opłaty podstawowe. Opłatę końcową uwzględnia się w sumie opłat leasingowych objętych dyskontowaniem wtedy, gdy Spółka z Grupy zobowiązała się w umowie do jej uiszczenia lub jej poniesienie jest ekonomicznie uzasadnione. Nie uwzględnia się w sumie opłat leasingowych warunkowych opłat leasingowych.

Spółki z Grupy dokonują odpisów amortyzacyjnych od leasingowanych składników majątku zgodnie z zasadami art. 32 ustawy o rachunkowości. Odpisy amortyzacyjne dla środków trwałych użytkowanych na podstawie umów leasingu są dokonywane zgodnie z takimi samymi zasadami amortyzacji (metoda, stawka), jakie są stosowane dla podobnych własnych składników aktywów w przypadku jeżeli umowa przewiduje, że po jej zakończeniu Spółka z Grupy uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu (bez dodatkowej opłaty lub za opłatą końcową). Z kolei jeżeli umowa leasingu nie przewiduje, aby Spółka z Grupy uzyskała na moment zakończenia okresu leasingu tytuł własności przedmiotu umowy, to dany składnik aktywów wymaga w całości zamortyzowania przez: okres leasingu lub okres ekonomicznej użyteczności, jeżeli byłby on krótszy od okresu leasingu. Amortyzacja przedmiotu leasingu stanowi koszt działalności operacyjnej, wytworzenia, ogólnego zarządu, sprzedaży lub koszt pozostałej działalności operacyjnej, zależnie od celu użytkowania przedmiotu leasingu. Na dzień bilansowy środki

trwałe użytkowane na podstawie umów leasingu finansowego wyceniane są w wartości początkowej, powiększonej o koszty związane z ulepszeniami oraz pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne oraz ewentualne odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Podział opłaty leasingowej na część kapitałową (wartość przedmiotu leasingu podlegająca amortyzacji) i odsetkową przeprowadza się stosując metodę wewnętrznej stopy zwrotu (IRR lub XIRR w zależności od harmonogramu płatności). Metoda wewnętrznej stopy zwrotu polega na tym, że część odsetkowa opłaty leasingowej zostaje rozłożona na poszczególne okresy objęte okresem leasingu w taki sposób, aby stopa procentowa w stosunku do salda zobowiązania z tytułu przedmiotu leasingu była w każdym z okresów stała.

Ustalenie sposobu sporządzenia śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych

Wynik finansowy Grupy za dany okres sprawozdawczy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody spółek Grupy oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz zasadą ostrożnej wyceny.

Na wynik finansowy netto składają się:

- wynik z działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych (pośrednio związanych z działalnością operacyjną jednostki),
- wynik operacji finansowych,
- odpisy wartości firmy,
- podatek dochodowy (część bieżąca i odroczone).

Zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

Jednostkowe sprawozdania finansowe spółek Grupy, które mają siedzibę w Polsce, zostały sporządzone zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz.U. z 2023r., poz. 120, z późniejszymi zmianami). Informacje dodatkowe zgodne są z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości i zawierają informacje ich dotyczące. Jednostkowe sprawozdania finansowe spółek z Grupy, które mają swoje siedziby zagranicą, zostały sporządzone zgodnie z wymogami prawnymi obowiązującymi w kraju ich zarejestrowania. Spółki z Grupy sporządzają rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym, a rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Przy sporządzeniu śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych wykorzystuje się określone przepisy rachunkowe pozwalające na uporządkowanie i rzetelną prezentację działalności Grupy, w szczególności zasady mające zastosowanie do profilu działalności Grupy jaką jest działalność deweloperska - są to rozwiązania dopuszczone przez ustawę o rachunkowości i Krajowe Standardy Rachunkowości, zapewniające wymaganą jakość sprawozdania (KSR nr 8 „Działalność deweloperska”). Śródroczne skonsolidowane informacje finansowe Grupy sporządzono zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych.



**14. Omówienie dokonanych ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmian zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych informacji finansowych oraz śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych wraz z podaniem przyczyny**

Nie wystąpiły zmiany stosowanych zasad (polityk) rachunkowości.

**15. Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych**

Nie zastosowano żadnych wyłączeń, wszystkie jednostki podporządkowane są objęte konsolidacją.

**16. Wskazanie średnich kursów wymiany złotego na dzień bilansowy i kursów średnich w okresach objętych śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi, w stosunku do euro, ustalanych przez Narodowy Bank Polski**

| Stan na    | Średni kurs w okresie | Kurs na koniec okresu | Najwyższy kurs w okresie | Najniższy kurs w okresie |
|------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| 30.06.2024 | 4,3109                | 4,3130                | 4,4016                   | 4,2528                   |
| 31.12.2023 | 4,5284                | 4,3480                | 4,7895                   | 4,3053                   |
| 30.06.2023 | 4,6130                | 4,4503                | 4,7895                   | 4,4286                   |

**17. Wskazanie co najmniej podstawowych pozycji bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych ze śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych, przeliczonych na euro, ze wskazaniem zasad przyjętych do tego przeliczenia**

| Pozycje rachunku zysków i strat                                             | Dane w tys. PLN       |                       | Dane w tys. EUR       |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                             | 01.01.2024-30.06.2024 | 01.01.2023-30.06.2023 | 01.01.2024-30.06.2024 | 01.01.2023-30.06.2023 |
| Średni kurs PLN / EUR za okres sprawozdawczy                                |                       |                       | 4,3109                | 4,6130                |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów                | 245 910               | 343 686               | 57 044                | 74 503                |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)                             | 58 128                | 84 635                | 13 484                | 18 347                |
| Zysk (strata) brutto                                                        | 32 772                | 59 833                | 7 602                 | 12 970                |
| Zysk (strata) netto                                                         | 27 109                | 48 466                | 6 288                 | 10 506                |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA) | 58 858                | 85 322                | 13 653                | 18 496                |

Prezentowane w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych informacje EBITDA, EBIT stanowią Alternatywne Pomiary Wyników w rozumieniu wytycznych ESMA/2015/1415.



**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE**  
**ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU**

EBIT jest równy zyskowi z działalności operacyjnej jak wykazano w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych w pozycji I. Skonsolidowanego Rachunku Zysków i Strat i wyniósł on odpowiednio 58 128 tysięcy złotych dla pierwszego półrocza roku 2024 i 84 635 tysięcy złotych dla pierwszego półrocza roku 2023.

W pierwszym półroczu 2024 roku amortyzacja wyniosła łącznie 730 tysięcy złotych (w tym amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych 655 tysięcy złotych oraz amortyzacja nieruchomości inwestycyjnej 75 tysięcy złotych), a w pierwszym półroczu 2023 wyniosła ona 687 tysięcy złotych (w tym amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych 612 tysięcy złotych oraz amortyzacja nieruchomości inwestycyjnej 75 tysięcy złotych).

Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA) za pierwsze półrocze 2024 = 58 128 tysięcy złotych + 730 tysięcy złotych = 58 858 tysięcy złotych.

Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA) za pierwsze półrocze 2023 = 84 635 tysięcy złotych + 687 tysięcy złotych = 85 322 tysięcy złotych.

| Pozycje bilansu                        | Dane w tys. PLN |            | Dane w tys. EUR |               |
|----------------------------------------|-----------------|------------|-----------------|---------------|
|                                        | 30.06.2024      | 31.12.2023 | 30.06.2024      | 31.12.2023    |
| Średni kurs PLN/EUR na dzień bilansowy |                 |            | <b>4,3130</b>   | <b>4,3480</b> |
| Aktywa trwałe                          | 150 330         | 195 300    | 34 855          | 44 917        |
| Aktywa obrotowe                        | 1 603 085       | 1 422 826  | 371 687         | 327 237       |
| Kapitał własny                         | 525 956         | 552 847    | 121 947         | 127 150       |
| Zobowiązania i rezerwy w tym:          | 1 227 459       | 1 065 279  | 284 595         | 245 004       |
| Zobowiązania długoterminowe            | 453 804         | 428 320    | 105 218         | 98 510        |
| Zobowiązania krótkoterminowe           | 275 384         | 257 750    | 63 850          | 59 280        |
| Rozliczenia międzyokresowe             | 402 792         | 206 248    | 93 390          | 47 435        |

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

SKONSOLIDOWANY BILANS

Wszystkie prezentowane kwoty w złotych polskich

| AKTYWA |                                                                                                                 | Nota | Stan na<br>30.06.2024 r.<br>(niebadane) | Stan na<br>31.12.2023 r. |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------|--------------------------|
| A.     | AKTYWA TRWAŁE                                                                                                   |      | 150 329 997,91                          | 195 299 672,46           |
| I.     | Wartości niematerialne i prawne                                                                                 | 1    | 301 147,84                              | 345 467,34               |
| 1.     | Koszty zakończonych prac rozwojowych                                                                            |      | 0,00                                    | 0,00                     |
| 2.     | Wartość firmy                                                                                                   |      | 0,00                                    | 0,00                     |
| 3.     | Inne wartości niematerialne i prawne                                                                            |      | 226 647,84                              | 270 967,34               |
| 4.     | Zaliczki na wartości niematerialne i prawne                                                                     |      | 74 500,00                               | 74 500,00                |
| II.    | Wartość firmy jednostek podporządkowanych                                                                       |      | 0,00                                    | 0,00                     |
| 1.     | Wartość firmy – jednostki zależne                                                                               |      | 0,00                                    | 0,00                     |
| 2.     | Wartość firmy – jednostki współzależne                                                                          |      | 0,00                                    | 0,00                     |
| III.   | Rzeczowe aktywa trwałe                                                                                          |      | 49 113 902,71                           | 47 697 114,45            |
| 1.     | Środki trwałe                                                                                                   | 4    | 47 363 782,66                           | 47 697 114,45            |
|        | a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)                                                          |      | 980 465,84                              | 980 465,84               |
|        | b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej                                       |      | 5 643 792,60                            | 5 759 882,28             |
|        | c) urządzenia techniczne i maszyny                                                                              |      | 836 659,23                              | 943 790,85               |
|        | d) środki transportu                                                                                            |      | 39 372 159,78                           | 39 543 491,26            |
|        | e) inne środki trwałe                                                                                           |      | 530 705,21                              | 469 484,22               |
| 2.     | Środki trwałe w budowie                                                                                         | 7    | 1 750 120,05                            | 0,00                     |
| 3.     | Zaliczki na środki trwałe w budowie                                                                             |      | 0,00                                    | 0,00                     |
| IV.    | Należności długoterminowe                                                                                       | 8    | 223 640,00                              | 452 134,12               |
| 1.     | Od jednostek powiązanych                                                                                        |      | 0,00                                    | 0,00                     |
| 2.     | Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                                  |      | 0,00                                    | 0,00                     |
| 3.     | Od pozostałych jednostek                                                                                        |      | 223 640,00                              | 452 134,12               |
| V.     | Inwestycje długoterminowe                                                                                       | 9    | 36 842 747,62                           | 37 156 478,69            |
| 1.     | Nieruchomości                                                                                                   |      | 5 127 550,44                            | 5 202 955,56             |
| 2.     | Wartości niematerialne i prawne                                                                                 |      | 0,00                                    | 0,00                     |
| 3.     | Długoterminowe aktywa finansowe                                                                                 |      | 31 715 197,18                           | 31 953 523,13            |
|        | a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną |      | 0,00                                    | 0,00                     |
|        | - udziały lub akcje                                                                                             |      | 0,00                                    | 0,00                     |
|        | - inne papiery wartościowe                                                                                      |      | 0,00                                    | 0,00                     |
|        | - udzielone pożyczki                                                                                            |      | 0,00                                    | 0,00                     |
|        | - inne długoterminowe aktywa finansowe                                                                          |      | 0,00                                    | 0,00                     |
|        | b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności                  | 12   | 877 247,18                              | 877 247,18               |
|        | - udziały lub akcje                                                                                             |      | 877 247,18                              | 877 247,18               |
|        | - inne papiery wartościowe                                                                                      |      | 0,00                                    | 0,00                     |
|        | - udzielone pożyczki                                                                                            |      | 0,00                                    | 0,00                     |
|        | - inne długoterminowe aktywa finansowe                                                                          |      | 0,00                                    | 0,00                     |
|        | c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                              |      | 0,00                                    | 0,00                     |
|        | - udziały lub akcje                                                                                             |      | 0,00                                    | 0,00                     |
|        | - inne papiery wartościowe                                                                                      |      | 0,00                                    | 0,00                     |
|        | - udzielone pożyczki                                                                                            |      | 0,00                                    | 0,00                     |
|        | - inne długoterminowe aktywa finansowe                                                                          |      | 0,00                                    | 0,00                     |
|        | d) w pozostałych jednostkach                                                                                    | 10   | 30 837 950,00                           | 31 076 275,95            |
|        | - udziały lub akcje                                                                                             |      | 0,00                                    | 0,00                     |
|        | - inne papiery wartościowe                                                                                      |      | 30 837 950,00                           | 31 076 275,95            |
|        | - udzielone pożyczki                                                                                            |      | 0,00                                    | 0,00                     |
|        | - inne długoterminowe aktywa finansowe                                                                          |      | 0,00                                    | 0,00                     |
| 4.     | Inne inwestycje długoterminowe                                                                                  |      | 0,00                                    | 0,00                     |
| VI.    | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe                                                                       |      | 63 848 559,74                           | 109 648 477,86           |
| 1.     | Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                                                 | 14   | 63 848 559,74                           | 109 648 477,86           |
| 2.     | Inne rozliczenia międzyokresowe                                                                                 |      | 0,00                                    | 0,00                     |

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE**  
**ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU**

| AKTYWA              |                                                                                                                           | Nota      | Stan na<br>30.06.2024 r.<br>(niebadane) | Stan na<br>31.12.2023 r. |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------|--------------------------|
| <b>B.</b>           | <b>AKTYWA OBROTOWE</b>                                                                                                    |           | <b>1 603 084 997,44</b>                 | <b>1 422 826 342,85</b>  |
| <b>I.</b>           | <b>Zapasy</b>                                                                                                             | <b>17</b> | <b>1 265 249 572,02</b>                 | <b>1 112 313 119,33</b>  |
| 1.                  | Materiały                                                                                                                 |           | 0,00                                    | 0,00                     |
| 2.                  | Półprodukty i produkty w toku                                                                                             |           | 475 648 002,60                          | 308 196 126,06           |
| 3.                  | Produkty gotowe                                                                                                           |           | 190 738 571,04                          | 252 548 202,39           |
| 4.                  | Towary                                                                                                                    |           | 541 066 844,13                          | 520 638 029,69           |
| 5.                  | Zaliczki na dostawy i usługi                                                                                              |           | 57 796 154,25                           | 30 930 761,19            |
| <b>II.</b>          | <b>Należności krótkoterminowe</b>                                                                                         | <b>20</b> | <b>44 377 062,96</b>                    | <b>39 141 316,30</b>     |
| 1.                  | Należności od jednostek powiązanych                                                                                       |           | 0,00                                    | 99 211,80                |
|                     | a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:                                                                             |           | 0,00                                    | 99 211,80                |
|                     | - do 12 miesięcy                                                                                                          |           | 0,00                                    | 99 211,80                |
|                     | - powyżej 12 miesięcy                                                                                                     |           | 0,00                                    | 0,00                     |
|                     | b) inne                                                                                                                   |           | 0,00                                    | 0,00                     |
| 2.                  | Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                                 |           | 0,00                                    | 0,00                     |
|                     | a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:                                                                             |           | 0,00                                    | 0,00                     |
|                     | - do 12 miesięcy                                                                                                          |           | 0,00                                    | 0,00                     |
|                     | - powyżej 12 miesięcy                                                                                                     |           | 0,00                                    | 0,00                     |
|                     | b) inne                                                                                                                   |           | 0,00                                    | 0,00                     |
| 3.                  | Należności od pozostałych jednostek                                                                                       |           | 44 377 062,96                           | 39 042 104,50            |
|                     | a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:                                                                             |           | 8 477 878,21                            | 9 630 113,81             |
|                     | - do 12 miesięcy                                                                                                          |           | 7 997 714,88                            | 9 630 113,81             |
|                     | - powyżej 12 miesięcy                                                                                                     |           | 480 163,33                              | 0,00                     |
|                     | b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń tytułów publicznoprawnych |           | 23 062 879,01                           | 27 639 243,78            |
|                     | c) inne                                                                                                                   |           | 12 836 305,74                           | 1 772 746,91             |
|                     | d) dochodzone na drodze sądowej                                                                                           |           | 0,00                                    | 0,00                     |
| <b>III.</b>         | <b>Inwestycje krótkoterminowe</b>                                                                                         |           | <b>284 163 406,92</b>                   | <b>265 715 778,46</b>    |
| 1.                  | Krótkoterminowe aktywa finansowe                                                                                          |           | 284 163 406,92                          | 265 715 778,46           |
|                     | a) w jednostkach zależnych i współzależnych                                                                               |           | 0,00                                    | 0,00                     |
|                     | - udziały lub akcje                                                                                                       |           | 0,00                                    | 0,00                     |
|                     | - inne papiery wartościowe                                                                                                |           | 0,00                                    | 0,00                     |
|                     | - udzielone pożyczki                                                                                                      |           | 0,00                                    | 0,00                     |
|                     | - inne krótkoterminowe aktywa finansowe                                                                                   |           | 0,00                                    | 0,00                     |
|                     | b) w jednostkach stowarzyszonych                                                                                          |           | 16 917 263,93                           | 16 603 594,47            |
|                     | - udziały lub akcje                                                                                                       |           | 0,00                                    | 0,00                     |
|                     | - inne papiery wartościowe                                                                                                |           | 0,00                                    | 0,00                     |
|                     | - udzielone pożyczki                                                                                                      |           | 16 917 263,93                           | 16 603 594,47            |
|                     | - inne krótkoterminowe aktywa finansowe                                                                                   |           | 0,00                                    | 0,00                     |
|                     | c) w pozostałych jednostkach                                                                                              | <b>23</b> | 277 541,55                              | 279 793,80               |
|                     | - udziały lub akcje                                                                                                       |           | 0,00                                    | 0,00                     |
|                     | - inne papiery wartościowe                                                                                                |           | 277 541,55                              | 279 793,80               |
|                     | - udzielone pożyczki                                                                                                      |           | 0,00                                    | 0,00                     |
|                     | - inne krótkoterminowe aktywa finansowe                                                                                   |           | 0,00                                    | 0,00                     |
|                     | d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne                                                                               | <b>24</b> | 266 968 601,44                          | 248 832 390,19           |
|                     | - środki pieniężne w kasie i na rachunkach                                                                                |           | 9 382 016,39                            | 50 907 578,12            |
|                     | - inne środki pieniężne                                                                                                   |           | 257 586 585,05                          | 197 924 812,07           |
|                     | - inne aktywa pieniężne                                                                                                   |           | 0,00                                    | 0,00                     |
| 2.                  | Inne inwestycje krótkoterminowe                                                                                           |           | 0,00                                    | 0,00                     |
| <b>IV.</b>          | <b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>                                                                         | <b>25</b> | <b>9 294 955,54</b>                     | <b>5 656 128,76</b>      |
| C.                  | Należne wpłaty na kapitał podstawowy                                                                                      |           | 0,00                                    | 0,00                     |
| D.                  | Udziały (akcje) własne                                                                                                    |           | 0,00                                    | 0,00                     |
| <b>AKTYWA RAZEM</b> |                                                                                                                           |           | <b>1 753 414 995,35</b>                 | <b>1 618 126 015,31</b>  |

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU**

| PASywa       |                                                                                                | Nota      | Stan na<br>30.06.2024 r.<br>(niebadane) | Stan na<br>31.12.2023 r. |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------|--------------------------|
| <b>A.</b>    | <b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>                                                                |           | <b>525 955 977,00</b>                   | <b>552 846 585,93</b>    |
| <b>I.</b>    | <b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>                                                            |           | <b>2 000 000,00</b>                     | <b>2 000 000,00</b>      |
| <b>II.</b>   | <b>Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>                                                      |           | <b>667 000,00</b>                       | <b>667 000,00</b>        |
|              | - nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)    |           | 0,00                                    | 0,00                     |
| <b>III.</b>  | <b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>                                         |           | <b>0,00</b>                             | <b>0,00</b>              |
|              | - z tytułu aktualizacji wartości godziwej                                                      |           | 0,00                                    | 0,00                     |
| <b>IV.</b>   | <b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>                                         |           | <b>454 851 199,54</b>                   | <b>337 106 519,73</b>    |
|              | - tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki                                                   |           | 0,00                                    | 0,00                     |
| <b>V.</b>    | <b>Różnice kursowe z przeliczenia</b>                                                          |           | <b>2 520,68</b>                         | <b>2 520,68</b>          |
| <b>VI.</b>   | <b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>                                                           |           | <b>41 325 865,71</b>                    | <b>29 122 636,09</b>     |
| <b>VII.</b>  | <b>Zysk (strata) netto</b>                                                                     |           | <b>27 109 391,07</b>                    | <b>183 947 909,43</b>    |
| <b>VIII.</b> | <b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>                          |           | <b>0,00</b>                             | <b>0,00</b>              |
| <b>B.</b>    | <b>KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI</b>                                                                    |           | <b>0,00</b>                             | <b>0,00</b>              |
| <b>C.</b>    | <b>UJEMNA WARTOŚĆ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH</b>                                              |           | <b>0,00</b>                             | <b>0,00</b>              |
| <b>I.</b>    | <b>Ujemna wartość – jednostki zależne</b>                                                      |           | <b>0,00</b>                             | <b>0,00</b>              |
| <b>II.</b>   | <b>Ujemna wartość – jednostki współzależne</b>                                                 |           | <b>0,00</b>                             | <b>0,00</b>              |
| <b>D.</b>    | <b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>                                                  |           | <b>1 227 459 018,35</b>                 | <b>1 065 279 429,38</b>  |
| <b>I.</b>    | <b>Rezerwy na zobowiązania</b>                                                                 |           | <b>95 478 697,41</b>                    | <b>172 961 174,48</b>    |
| 1.           | Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                               | <b>29</b> | 82 518 934,66                           | 157 581 651,87           |
| 2.           | Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne                                                    |           | 0,00                                    | 0,00                     |
| 3.           | Pozostałe rezerwy                                                                              | <b>30</b> | 12 959 762,75                           | 15 379 522,61            |
|              | - długoterminowe                                                                               |           | 0,00                                    | 0,00                     |
|              | - krótkoterminowe                                                                              |           | 12 959 762,75                           | 15 379 522,61            |
| <b>II.</b>   | <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                                             | <b>31</b> | <b>453 804 153,66</b>                   | <b>428 319 938,34</b>    |
| 1.           | Wobec jednostek powiązanych                                                                    |           | 0,00                                    | 0,00                     |
| 2.           | Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale              |           | 0,00                                    | 0,00                     |
| 3.           | Wobec pozostałych jednostek                                                                    |           | 453 804 153,66                          | 428 319 938,34           |
|              | a) kredyty i pożyczki                                                                          |           | 89 304 904,06                           | 34 660 973,45            |
|              | b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                             |           | 320 584 972,46                          | 346 601 034,82           |
|              | c) inne zobowiązania finansowe                                                                 | <b>33</b> | 24 830 225,38                           | 26 690 702,45            |
|              | d) zobowiązania wekslowe                                                                       |           | 0,00                                    | 0,00                     |
|              | e) inne                                                                                        |           | 19 084 051,76                           | 20 367 227,62            |
| <b>III.</b>  | <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                                            |           | <b>275 384 201,82</b>                   | <b>257 750 207,87</b>    |
| 1.           | Zobowiązania wobec jednostek powiązanych                                                       |           | 24 000 000,00                           | 17 404,50                |
|              | a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:                                                  |           | 0,00                                    | 17 404,50                |
|              | - do 12 miesięcy                                                                               |           | 0,00                                    | 17 404,50                |
|              | - powyżej 12 miesięcy                                                                          |           | 0,00                                    | 0,00                     |
|              | b) inne                                                                                        |           | 24 000 000,00                           | 0,00                     |
| 2.           | Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale |           | 0,00                                    | 0,00                     |
|              | a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:                                                  |           | 0,00                                    | 0,00                     |
|              | - do 12 miesięcy                                                                               |           | 0,00                                    | 0,00                     |
|              | - powyżej 12 miesięcy                                                                          |           | 0,00                                    | 0,00                     |
|              | b) inne                                                                                        |           | 0,00                                    | 0,00                     |
| 3.           | Zobowiązania wobec pozostałych jednostek                                                       | <b>32</b> | 251 384 201,82                          | 257 732 803,37           |
|              | a) kredyty i pożyczki                                                                          |           | 43 509 973,10                           | 51 593 150,14            |
|              | b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                             |           | 83 451 815,37                           | 59 815 242,82            |
|              | c) inne zobowiązania finansowe                                                                 | <b>33</b> | 3 472 887,33                            | 3 418 188,89             |

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

| PASYWA              |                                                                                                        | Nota      | Stan na<br>30.06.2024 r.<br>(niebadane) | Stan na<br>31.12.2023 r. |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------|--------------------------|
|                     | d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:                                                    |           | 74 729 721,19                           | 102 187 845,60           |
|                     | - do 12 miesięcy                                                                                       |           | 72 945 696,88                           | 101 026 903,73           |
|                     | - powyżej 12 miesięcy                                                                                  |           | 1 784 024,31                            | 1 160 941,87             |
|                     | e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi                                                              |           | 0,00                                    | 0,00                     |
|                     | f) zobowiązania wekslowe                                                                               |           | 0,00                                    | 0,00                     |
|                     | g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych |           | 17 480 652,38                           | 2 981 107,52             |
|                     | h) z tytułu wynagrodzeń                                                                                |           | 162 007,84                              | 154 269,43               |
|                     | i) inne                                                                                                |           | 28 577 144,61                           | 37 582 998,97            |
| 4.                  | Fundusze specjalne                                                                                     |           | 0,00                                    | 0,00                     |
| <b>IV.</b>          | <b>Rozliczenia międzyokresowe</b>                                                                      | <b>34</b> | <b>402 791 965,46</b>                   | <b>206 248 108,69</b>    |
| 1.                  | Ujemna wartość firmy                                                                                   |           | 0,00                                    | 0,00                     |
| 2.                  | Inne rozliczenia międzyokresowe                                                                        |           | 402 791 965,46                          | 206 248 108,69           |
|                     | - długoterminowe                                                                                       |           | 37 792 113,85                           | 0,00                     |
|                     | - krótkoterminowe                                                                                      |           | 364 999 851,61                          | 206 248 108,69           |
| <b>PASYWA RAZEM</b> |                                                                                                        |           | <b>1 753 414 995,35</b>                 | <b>1 618 126 015,31</b>  |

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

| Lp.       | Wyszczególnienie                                                                                | Za okres: |                                                 |                                                 |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|           |                                                                                                 | Nota      | 01.01.2024 r. -<br>30.06.2024 r.<br>(niebadane) | 01.01.2023 r. -<br>30.06.2023 r.<br>(niebadane) |
| <b>A.</b> | <b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>                     | <b>38</b> | <b>245 909 604,67</b>                           | <b>343 686 347,51</b>                           |
|           | - od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej                               |           | 0,00                                            | 0,00                                            |
| I.        | Przychody netto ze sprzedaży produktów                                                          |           | 241 659 435,06                                  | 337 974 804,16                                  |
| II.       | Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów                                               |           | 4 250 169,61                                    | 5 711 543,35                                    |
| <b>B.</b> | <b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>                               |           | <b>151 649 896,13</b>                           | <b>234 475 312,38</b>                           |
|           | - jednostkom powiązanym                                                                         |           | 0,00                                            | 0,00                                            |
| I.        | Koszt wytworzenia sprzedanych produktów                                                         | <b>41</b> | 147 541 416,89                                  | 228 662 448,37                                  |
| II.       | Wartość sprzedanych towarów i materiałów                                                        |           | 4 108 479,24                                    | 5 812 864,01                                    |
| <b>C.</b> | <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)</b>                                                  |           | <b>94 259 708,54</b>                            | <b>109 211 035,13</b>                           |
| <b>D.</b> | <b>Koszty sprzedaży</b>                                                                         |           | <b>7 450 140,42</b>                             | <b>7 319 286,65</b>                             |
| <b>E.</b> | <b>Koszty ogólnego zarządu</b>                                                                  |           | <b>20 626 788,13</b>                            | <b>17 327 586,30</b>                            |
| <b>F.</b> | <b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>                                                       |           | <b>66 182 779,99</b>                            | <b>84 564 162,18</b>                            |
| <b>G.</b> | <b>Pozostałe przychody operacyjne</b>                                                           | <b>42</b> | <b>4 346 480,54</b>                             | <b>734 352,21</b>                               |
| I.        | Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych                                          |           | 0,00                                            | 148 589,83                                      |
| II.       | Dotacje                                                                                         |           | 0,00                                            | 0,00                                            |
| III.      | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                                                    |           | 0,00                                            | 0,00                                            |
| IV.       | Inne przychody operacyjne                                                                       |           | 4 346 480,54                                    | 585 762,38                                      |
| <b>H.</b> | <b>Pozostałe koszty operacyjne</b>                                                              | <b>43</b> | <b>12 401 393,48</b>                            | <b>663 698,38</b>                               |
| I.        | Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych                                        |           | 0,00                                            | 0,00                                            |
| II.       | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                                                    |           | 0,00                                            | 0,00                                            |
| III.      | Inne koszty operacyjne                                                                          |           | 12 401 393,48                                   | 663 698,38                                      |
| <b>I.</b> | <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>                                         |           | <b>58 127 867,05</b>                            | <b>84 634 816,01</b>                            |
| <b>J.</b> | <b>Przychody finansowe</b>                                                                      | <b>44</b> | <b>5 711 565,71</b>                             | <b>2 216 220,07</b>                             |
| I.        | Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:                                                           |           | 0,00                                            | 0,00                                            |
| a)        | od jednostek powiązanych, w tym:                                                                |           | 0,00                                            | 0,00                                            |
|           | - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                                          |           | 0,00                                            | 0,00                                            |
| b)        | od jednostek pozostałych, w tym:                                                                |           | 0,00                                            | 0,00                                            |
|           | - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                                          |           | 0,00                                            | 0,00                                            |
| II.       | Odsetki, w tym:                                                                                 |           | 5 706 650,66                                    | 2 163 120,07                                    |
|           | - od jednostek powiązanych                                                                      |           | 1 141 289,48                                    | 0,00                                            |
| III.      | Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:                                              |           | 0,00                                            | 0,00                                            |
|           | - w jednostkach powiązanych                                                                     |           | 0,00                                            | 0,00                                            |
| IV.       | Aktualizacja wartości aktywów finansowych                                                       |           | 0,00                                            | 0,00                                            |
| V.        | Inne                                                                                            |           | 4 915,05                                        | 53 100,00                                       |
| <b>K.</b> | <b>Koszty finansowe</b>                                                                         | <b>45</b> | <b>31 066 980,92</b>                            | <b>26 613 737,05</b>                            |
| I.        | Odsetki, w tym:                                                                                 |           | 30 868 179,98                                   | 24 723 062,04                                   |
|           | - dla jednostek powiązanych                                                                     |           | 0,00                                            | 0,00                                            |
| II.       | Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:                                            |           | 0,00                                            | 0,00                                            |
|           | - w jednostkach powiązanych                                                                     |           | 0,00                                            | 0,00                                            |
| III.      | Aktualizacja wartości aktywów finansowych                                                       |           | 0,00                                            | 0,00                                            |
| IV.       | Inne                                                                                            |           | 198 800,94                                      | 1 890 675,01                                    |
| <b>L.</b> | <b>Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>       |           | <b>0,00</b>                                     | <b>0,00</b>                                     |
| <b>M.</b> | <b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K+/-L)</b>                                    |           | <b>32 772 451,84</b>                            | <b>60 237 299,03</b>                            |
| <b>N.</b> | <b>Odpis wartości firmy</b>                                                                     |           | <b>0,00</b>                                     | <b>473 358,88</b>                               |
| I.        | Odpis wartości firmy – jednostki zależne                                                        |           | 0,00                                            | 473 358,88                                      |
| II.       | Odpis wartości firmy – jednostki współzależne                                                   |           | 0,00                                            | 0,00                                            |
| <b>O.</b> | <b>Odpis ujemnej wartości firmy</b>                                                             |           | <b>0,00</b>                                     | <b>0,00</b>                                     |
| I.        | Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne                                                |           | 0,00                                            | 0,00                                            |
| II.       | Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne                                           |           | 0,00                                            | 0,00                                            |
| <b>P.</b> | <b>Zysk (strata) z udziałów jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b> |           | <b>0,00</b>                                     | <b>69 340,88</b>                                |
| <b>R.</b> | <b>Zysk (strata) brutto (M-N+O+/-P)</b>                                                         |           | <b>32 772 451,84</b>                            | <b>59 833 281,03</b>                            |

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZÉŚCIU MIESIÉCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

| Lp. | Wyszczególnienie                                              | Za okres: |                                                 |                                                 |
|-----|---------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|     |                                                               | Nota      | 01.01.2024 r. -<br>30.06.2024 r.<br>(niebadane) | 01.01.2023 r. -<br>30.06.2023 r.<br>(niebadane) |
| S.  | Podatek dochodowy                                             | 47        | 5 663 060,77                                    | 11 367 422,47                                   |
| T.  | Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) |           | 0,00                                            | 0,00                                            |
| U.  | Zyski (straty) mniejszości                                    |           | 0,00                                            | 0,00                                            |
| W.  | Zysk (strata) netto (R-S-T+/-U)                               |           | 27 109 391,07                                   | 48 465 858,56                                   |



**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU**

**SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

| Lp.  | Wyszczególnienie                                                                                                     | Za okres  |                                                 |                                  |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------|----------------------------------|
|      |                                                                                                                      | Nota      | 01.01.2024 r. -<br>30.06.2024 r.<br>(niebadane) | 01.01.2023 r. -<br>31.12.2023 r. |
| I.   | <b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>                                                              | <b>28</b> | <b>552 846 585,93</b>                           | <b>390 898 676,50</b>            |
|      | - korekty błędów                                                                                                     |           | 0,00                                            | 0,00                             |
| I. a | <b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>                                                |           | <b>552 846 585,93</b>                           | <b>390 898 676,50</b>            |
| 1.   | <b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>                                                               |           | <b>2 000 000,00</b>                             | <b>2 000 000,00</b>              |
| 1.1  | Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego                                                                              |           | 0,00                                            | 0,00                             |
| a)   | zwiększenie (z tytułu)                                                                                               |           | 0,00                                            | 0,00                             |
| b)   | zmniejszenie (z tytułu)                                                                                              |           | 0,00                                            | 0,00                             |
| 1.2  | <b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>                                                                 |           | <b>2 000 000,00</b>                             | <b>2 000 000,00</b>              |
| 4.   | <b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>                                                                 |           | <b>667 000,00</b>                               | <b>667 000,00</b>                |
| 4.1  | <b>Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego</b>                                                                         |           | <b>0,00</b>                                     | <b>0,00</b>                      |
| a)   | zwiększenie (z tytułu)                                                                                               |           | 0,00                                            | 0,00                             |
| b)   | zmniejszenie (z tytułu)                                                                                              |           | 0,00                                            | 0,00                             |
| 4.2  | <b>Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>                                                          |           | <b>667 000,00</b>                               | <b>667 000,00</b>                |
| 5.   | <b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b> |           | <b>0,00</b>                                     | <b>0,00</b>                      |
| 5.1  | <b>Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny</b>                                                              |           | <b>0,00</b>                                     | <b>0,00</b>                      |
| a)   | zwiększenie (z tytułu)                                                                                               |           | 0,00                                            | 0,00                             |
| b)   | zmniejszenie (z tytułu)                                                                                              |           | 0,00                                            | 0,00                             |
| 5.2  | <b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>                                                      |           | <b>0,00</b>                                     | <b>0,00</b>                      |
| 6.   | <b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>                                                    |           | <b>337 106 519,73</b>                           | <b>316 558 534,17</b>            |
| 6.1  | <b>Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych</b>                                                           |           | <b>117 744 679,81</b>                           | <b>20 547 985,56</b>             |
| a)   | zwiększenie (z tytułu)                                                                                               |           | 169 110 234,10                                  | 53 326 038,00                    |
|      | - podział zysku Jednostki Dominującej                                                                                |           | 169 110 234,10                                  | 0,00                             |
| b)   | zmniejszenie (z tytułu)                                                                                              |           | 51 365 554,29                                   | 32 778 052,44                    |
|      | - korekta konsolidacyjna z tytułu eliminacji wewnątrzgrupowych zysków dotyczących lat ubiegłych                      | <b>28</b> | 51 365 554,29                                   | 8 324 692,07                     |
| 6.2  | <b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>                                                      |           | <b>454 851 199,54</b>                           | <b>337 106 519,73</b>            |
| 7.   | <b>Różnice kursowe z przeliczenia</b>                                                                                |           | <b>2 520,68</b>                                 | <b>2 520,68</b>                  |
| 8.   | <b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>                                                              |           | <b>213 070 545,52</b>                           | <b>71 670 621,65</b>             |
| 8.1  | <b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>                                                                       |           | <b>218 298 162,00</b>                           | <b>76 898 238,13</b>             |
|      | - zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości                                                                   |           | 0,00                                            | 0,00                             |
|      | - korekty błędów                                                                                                     |           | 0,00                                            | 0,00                             |
| 8.2  | <b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>                                                         |           | <b>218 298 162,00</b>                           | <b>76 898 238,13</b>             |
| a)   | zwiększenie (z tytułu)                                                                                               |           | 51 365 554,29                                   | 32 778 052,44                    |
|      | - korekta konsolidacyjna z tytułu eliminacji wewnątrzgrupowych zysków dotyczących lat ubiegłych                      | <b>28</b> | 51 365 554,29                                   | 32 778 052,44                    |
|      | - przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia                                                                   |           | 0,00                                            | 0,00                             |
| b)   | zmniejszenie (z tytułu)                                                                                              |           | 223 110 234,10                                  | 75 326 038,00                    |
|      | - podział zysku Jednostki Dominującej – przeznaczenie zysku na kapitał rezerwowy                                     |           | 169 110 234,10                                  | 53 326 038,00                    |
|      | - wypłata dywidendy przez Jednostkę Dominującą                                                                       |           | 54 000 000,00                                   | 22 000 000,00                    |
| 8.3  | <b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>                                                                         |           | <b>46 553 482,19</b>                            | <b>34 350 252,57</b>             |

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

| Lp.  | Wyszczególnienie                                                                          | Za okres |                                                 |                                  |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------|----------------------------------|
|      |                                                                                           | Nota     | 01.01.2024 r. -<br>30.06.2024 r.<br>(niebadane) | 01.01.2023 r. -<br>31.12.2023 r. |
| 8.4  | Strata z lat ubiegłych na początek okresu                                                 |          | 5 227 616,48                                    | 5 227 616,48                     |
|      | - zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości                                        |          | 0,00                                            | 0,00                             |
|      | - korekty błędów                                                                          |          | 0,00                                            | 0,00                             |
| 8.5  | Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach                                   |          | 5 227 616,48                                    | 5 227 616,48                     |
| a)   | zwiększenie (z tytułu)                                                                    |          | 0,00                                            | 0,00                             |
|      | - przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia                                        |          | 0,00                                            | 0,00                             |
| b)   | zmniejszenie (z tytułu)                                                                   |          | 0,00                                            | 0,00                             |
|      | - podziału zysku                                                                          |          | 0,00                                            | 0,00                             |
| 8.6  | Strata z lat ubiegłych na koniec okresu                                                   |          | 5 227 616,48                                    | 5 227 616,48                     |
| 8.7  | Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu                                            |          | 41 325 865,71                                   | 29 122 636,09                    |
| 9.   | Wynik netto                                                                               |          | 27 109 391,07                                   | 183 947 909,43                   |
| a)   | Zysk netto                                                                                |          | 27 109 391,07                                   | 183 947 909,43                   |
| b)   | Strata netto                                                                              |          | 0,00                                            | 0,00                             |
| c)   | Odpisy z zysku                                                                            |          | 0,00                                            | 0,00                             |
| II.  | Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)                                            |          | 525 955 977,00                                  | 552 846 585,93                   |
| III. | Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) |          | 525 955 977,00                                  | 498 846 585,93                   |

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

| Lp.  | Wyszczególnienie                                                                          | Za okres:                                       |                                                 |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|      |                                                                                           | 01.01.2024 r. -<br>30.06.2024 r.<br>(niebadane) | 01.01.2023 r. -<br>30.06.2023 r.<br>(niebadane) |
| A.   | Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej                                  |                                                 |                                                 |
| I.   | Zysk (strata) netto                                                                       | 27 109 391,07                                   | 48 465 858,56                                   |
| II.  | Korekty razem                                                                             | 9 910 930,56                                    | 34 907 669,81                                   |
| 1.   | Zyski (straty) mniejszości                                                                | 0,00                                            | 0,00                                            |
| 2.   | Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności          | 0,00                                            | (69 340,88)                                     |
| 3.   | Amortyzacja                                                                               | 730 248,60                                      | 687 087,30                                      |
| 4.   | Odpis wartości firmy                                                                      | 0,00                                            | 473 358,88                                      |
| 5.   | Odpis ujemnej wartości firmy                                                              | 0,00                                            | 0,00                                            |
| 6.   | Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych                                                  | 186 668,45                                      | 963 006,01                                      |
| 7.   | Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                                                   | 29 410 552,84                                   | 23 431 936,88                                   |
| 8.   | Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej                                                | 0,00                                            | (148 589,83)                                    |
| 9.   | Zmiana stanu rezerw                                                                       | (77 482 477,07)                                 | 33 210 865,00                                   |
| 10.  | Zmiana stanu zapasów                                                                      | (152 936 452,69)                                | 4 692 297,86                                    |
| 11.  | Zmiana stanu należności                                                                   | (5 007 252,54)                                  | (11 578 462,63)                                 |
| 12.  | Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów                | (23 695 305,14)                                 | (18 540 678,11)                                 |
| 13.  | Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                                   | 238 704 948,11                                  | 1 786 189,33                                    |
| 14.  | Inne korekty z działalności operacyjnej                                                   | 0,00                                            | 0,00                                            |
| III. | Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)                             | 37 020 321,63                                   | 83 373 528,37                                   |
| B.   | Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej                                |                                                 |                                                 |
| I.   | Wpływy                                                                                    | 696 846,15                                      | 1 141 472,94                                    |
| 1.   | Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych               | 0,00                                            | 396 975,61                                      |
| 2.   | Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne                    | 0,00                                            | 0,00                                            |
| 3.   | Z aktywów finansowych, w tym:                                                             | 696 846,15                                      | 744 497,33                                      |
| a)   | w jednostkach wycenianych metodą praw własności                                           | 0,00                                            | 0,00                                            |
| b)   | w pozostałych jednostkach:                                                                | 696 846,15                                      | 744 497,33                                      |
|      | - zbycie aktywów finansowych                                                              | 0,00                                            | 0,00                                            |
|      | - dywidendy i udziały w zyskach                                                           | 0,00                                            | 0,00                                            |
|      | - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych                                            | 0,00                                            | 0,00                                            |
|      | - odsetki                                                                                 | 696 846,15                                      | 744 497,33                                      |
|      | - inne wpływy z aktywów finansowych                                                       | 0,00                                            | 0,00                                            |
| 4.   | Inne wpływy inwestycyjne                                                                  | 0,00                                            | 0,00                                            |
| II.  | Wydatki                                                                                   | 1 443 712,77                                    | 519 929,64                                      |
| 1.   | Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych              | 1 443 712,77                                    | 519 929,64                                      |
| 2.   | Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne                           | 0,00                                            | 0,00                                            |
| 3.   | Na aktywa finansowe, w tym:                                                               | 0,00                                            | 0,00                                            |
| a)   | w jednostkach wycenianych metodą praw własności                                           | 0,00                                            | 0,00                                            |
| b)   | w pozostałych jednostkach:                                                                | 0,00                                            | 0,00                                            |
|      | - nabycie aktywów finansowych                                                             | 0,00                                            | 0,00                                            |
|      | - udzielone pożyczki długoterminowe                                                       | 0,00                                            | 0,00                                            |
| 4.   | Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym | 0,00                                            | 0,00                                            |
| 5.   | Inne wydatki inwestycyjne                                                                 | 0,00                                            | 0,00                                            |
| III. | Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)                             | (746 866,62)                                    | 621 543,30                                      |

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE**  
**ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU**

| Lp.         | Wyszczególnienie                                                                                          | Za okres:                                       |                                                 |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|             |                                                                                                           | 01.01.2024 r. -<br>30.06.2024 r.<br>(niebadane) | 01.01.2023 r. -<br>30.06.2023 r.<br>(niebadane) |
| <b>C.</b>   | <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>                                            |                                                 |                                                 |
| <b>I.</b>   | <b>Wpływy</b>                                                                                             | <b>142 704 609,35</b>                           | <b>66 011 262,17</b>                            |
| 1.          | Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | 0,00                                            | 0,00                                            |
| 2.          | Kredyty i pożyczki                                                                                        | 94 006 793,75                                   | 39 809 141,04                                   |
| 3.          | Emisja dłużnych papierów wartościowych                                                                    | 48 697 815,60                                   | 26 202 121,13                                   |
| 4.          | Inne wpływy finansowe                                                                                     | 0,00                                            | 0,00                                            |
| <b>II.</b>  | <b>Wydatki</b>                                                                                            | <b>160 841 853,11</b>                           | <b>112 457 209,17</b>                           |
| 1.          | Nabycie udziałów (akcji) własnych                                                                         | 0,00                                            | 0,00                                            |
| 2.          | Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli                                                             | 30 000 000,00                                   | 11 000 000,00                                   |
| 3.          | Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku                                   | 0,00                                            | 0,00                                            |
| 4.          | Spłaty kredytów i pożyczek                                                                                | 46 391 595,24                                   | 54 700 573,66                                   |
| 5.          | Wykup dłużnych papierów wartościowych                                                                     | 53 729 000,00                                   | 21 559 000,00                                   |
| 6.          | Z tytułu innych zobowiązań finansowych                                                                    | 0,00                                            | 0,00                                            |
| 7.          | Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego                                                   | 1 764 412,95                                    | 1 734 067,00                                    |
| 8.          | Odsetki                                                                                                   | 28 956 844,92                                   | 23 463 568,51                                   |
| 9.          | Inne wydatki finansowe                                                                                    | 0,00                                            | 0,00                                            |
| <b>III.</b> | <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>                                         | <b>(18 137 243,76)</b>                          | <b>(46 445 947,00)</b>                          |
| <b>D.</b>   | <b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>                                            | <b>18 136 211,25</b>                            | <b>37 549 124,67</b>                            |
| <b>E.</b>   | <b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>                                                  | <b>18 136 211,25</b>                            | <b>37 549 124,67</b>                            |
|             | - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych                                              | 0,00                                            | 0,00                                            |
| <b>F.</b>   | <b>Środki pieniężne na początek okresu</b>                                                                | <b>248 832 390,19</b>                           | <b>81 698 940,68</b>                            |
| <b>G.</b>   | <b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym</b>                                                   | <b>266 968 601,44</b>                           | <b>119 248 065,35</b>                           |
|             | - o ograniczonej możliwości dysponowania                                                                  | 13 705 011,22                                   | 12 426 881,92                                   |

## DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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        |
|-----------------------------|--------------------------------------|---------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|--------------|
| <b>Wartość brutto</b>       |                                      |               |                                      |                                             |              |
| 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         |
| - zakup                     | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00                                        | 0,00         |
| Zmniejszenia                | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00                                        | 0,00         |
| 30.06.2024 r.               | 0,00                                 | 0,00          | 1 379 076,11                         | 74 500,00                                   | 1 453 576,11 |
| <b>Umorzenie</b>            |                                      |               |                                      |                                             |              |
| 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          | 44 319,50                            | 0,00                                        | 44 319,50    |
| - amortyzacja               | 0,00                                 | 0,00          | 44 319,50                            | 0,00                                        | 44 319,50    |
| Zmniejszenia                | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00                                        | 0,00         |
| 30.06.2024 r.               | 0,00                                 | 0,00          | 1 152 428,27                         | 0,00                                        | 1 152 428,27 |
| <b>Odpisy aktualizujące</b> |                                      |               |                                      |                                             |              |
| 31.12.2023 r.               | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00                                        | 0,00         |
| 30.06.2024 r.               | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00                                        | 0,00         |
| <b>Wartość netto</b>        |                                      |               |                                      |                                             |              |
| 31.12.2023 r.               | 0,00                                 | 0,00          | 270 967,34                           | 74 500,00                                   | 345 467,34   |
| 30.06.2024 r.               | 0,00                                 | 0,00          | 226 647,84                           | 74 500,00                                   | 301 147,84   |

| Wyszczególnienie            | Koszty zakończonych prac rozwojowych | Wartość firmy | Inne wartości niematerialne i prawne | Zaliczki na wartości niematerialne i prawne | Razem        |
|-----------------------------|--------------------------------------|---------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|--------------|
| <b>Wartość brutto</b>       |                                      |               |                                      |                                             |              |
| 31.12.2022 r.               | 0,00                                 | 0,00          | 1 090 879,68                         | 0,00                                        | 1 090 879,68 |
| Zwiększenia w tym:          | 0,00                                 | 0,00          | 289 669,75                           | 74 500,00                                   | 364 169,75   |
| - zakup                     | 0,00                                 | 0,00          | 289 669,75                           | 0,00                                        | 289 669,75   |
| - zaliczki                  | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 74 500,00                                   | 74 500,00    |
| Zmniejszenia                | 0,00                                 | 0,00          | 1 473,32                             | 0,00                                        | 1 473,32     |
| - inne                      | 0,00                                 | 0,00          | 1 473,32                             | 0,00                                        | 1 473,32     |
| 31.12.2023 r.               | 0,00                                 | 0,00          | 1 379 076,11                         | 74 500,00                                   | 1 453 576,11 |
| <b>Umorzenie</b>            |                                      |               |                                      |                                             |              |
| 31.12.2022 r.               | 0,00                                 | 0,00          | 987 824,80                           | 0,00                                        | 987 824,80   |
| Zwiększenia w tym:          | 0,00                                 | 0,00          | 120 283,97                           | 0,00                                        | 120 283,97   |
| - amortyzacja               | 0,00                                 | 0,00          | 120 283,97                           | 0,00                                        | 120 283,97   |
| Zmniejszenia                | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00                                        | 0,00         |
| 31.12.2023 r.               | 0,00                                 | 0,00          | 1 108 108,77                         | 0,00                                        | 1 108 108,77 |
| <b>Odpisy aktualizujące</b> |                                      |               |                                      |                                             |              |
| 31.12.2022 r.               | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00                                        | 0,00         |
| 31.12.2023 r.               | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00                                        | 0,00         |
| <b>Wartość netto</b>        |                                      |               |                                      |                                             |              |
| 31.12.2022 r.               | 0,00                                 | 0,00          | 103 054,88                           | 0,00                                        | 103 054,88   |
| 31.12.2023 r.               | 0,00                                 | 0,00          | 270 967,34                           | 74 500,00                                   | 345 467,34   |

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

Inne wartości niematerialne i prawne obejmują koszty oprogramowania księgowego i operacyjnego wykorzystywanego przez spółki z Grupy.

Nie wystąpiły koszty zakończonych prac rozwojowych ani wartość firmy Jednostki Dominującej.

AKTYWA TRWAŁE – Wartość firmy jednostek podporządkowanych

**Nota nr 2. Wartość firmy i ujemna wartość firmy dla każdej jednostki objętej śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi**

Na dzień 30 czerwca 2024 roku nie występuje wartość firmy i ujemna wartość firmy. Wartość firmy związana z nabyciem udziałów w spółce Młodnicka Development sp. z o.o. została w pełni rozliczona do końca 2023 roku.

Pozostałe jednostki zależne objęte śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi 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                                                         |
| Łopuszańska 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                                                         |

**Nota nr 3. Zmiana stanu wartości firmy i ujemnej wartości firmy dla każdej jednostki objętej śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi**

Nie występuje wartość firmy i ujemna wartość firmy.

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU**

AKTYWA TRWAŁE – Rzeczowe aktywa trwałe

**Nota nr 4. Zmiana stanu środków trwałych**

| Wyszczególnienie            | Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) | Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | Urządzenia techniczne i maszyny | Środki transportu | Inne środki trwałe | Razem         |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------|---------------|
| <b>Wartość brutto</b>       |                                                     |                                                       |                                 |                   |                    |               |
| 31.12.2023 r.               | 980 465,84                                          | 7 605 246,78                                          | 3 612 468,53                    | 52 131 368,88     | 2 267 038,31       | 66 596 588,34 |
| Zwiększenia w tym:          | 0,00                                                | 0,00                                                  | 14 322,00                       | 145 570,19        | 117 300,00         | 277 192,19    |
| - zakup                     | 0,00                                                | 0,00                                                  | 14 322,00                       | 0,00              | 117 300,00         | 131 622,00    |
| - leasing                   | 0,00                                                | 0,00                                                  | 0,00                            | 145 570,19        | 0,00               | 145 570,19    |
| Zmniejszenia w tym:         | 0,00                                                | 0,00                                                  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00          |
| - sprzedaż                  | 0,00                                                | 0,00                                                  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00          |
| 30.06.2024 r.               | 980 465,84                                          | 7 605 246,78                                          | 3 626 790,53                    | 52 276 939,07     | 2 384 338,31       | 66 873 780,53 |
| <b>Umorzenie</b>            |                                                     |                                                       |                                 |                   |                    |               |
| 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                                                | 116 089,68                                            | 121 453,62                      | 316 901,67        | 56 079,01          | 610 523,98    |
| - amortyzacja               | 0,00                                                | 116 089,68                                            | 121 453,62                      | 316 901,67        | 56 079,01          | 610 523,98    |
| Zmniejszenia w tym:         | 0,00                                                | 0,00                                                  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00          |
| - sprzedaż                  | 0,00                                                | 0,00                                                  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00          |
| - likwidacja                | 0,00                                                | 0,00                                                  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00          |
| 30.06.2024 r.               | 0,00                                                | 1 961 454,18                                          | 2 590 131,30                    | 12 904 779,29     | 1 853 633,10       | 19 309 997,87 |
| <b>Odpisy aktualizujące</b> |                                                     |                                                       |                                 |                   |                    |               |
| 31.12.2023 r.               | 0,00                                                | 0,00                                                  | 200 000,00                      | 0,00              | 0,00               | 200 000,00    |
| Zwiększenia                 | 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          |
| 30.06.2024 r.               | 0,00                                                | 0,00                                                  | 200 000,00                      | 0,00              | 0,00               | 200 000,00    |
| <b>Wartość netto</b>        |                                                     |                                                       |                                 |                   |                    |               |
| 31.12.2023 r.               | 980 465,84                                          | 5 759 882,28                                          | 943 790,85                      | 39 543 491,26     | 469 484,22         | 47 697 114,45 |
| 30.06.2024 r.               | 980 465,84                                          | 5 643 792,60                                          | 836 659,23                      | 39 372 159,78     | 530 705,21         | 47 363 782,66 |

| Wyszczególnienie      | Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) | Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | Urządzenia techniczne i maszyny | Środki transportu | Inne środki trwałe | Razem         |
|-----------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------|---------------|
| <b>Wartość brutto</b> |                                                     |                                                       |                                 |                   |                    |               |
| 31.12.2022 r.         | 980 465,84                                          | 7 605 246,78                                          | 3 320 049,18                    | 51 300 630,78     | 2 055 731,23       | 65 262 123,81 |
| Zwiększenia w tym:    | 0,00                                                | 0,00                                                  | 292 419,35                      | 1 766 065,36      | 215 307,08         | 2 273 791,79  |
| - zakup               | 0,00                                                | 0,00                                                  | 292 419,35                      | 595 276,96        | 215 307,08         | 1 103 003,39  |
| - leasing             | 0,00                                                | 0,00                                                  | 0,00                            | 1 170 788,40      | 0,00               | 1 170 788,40  |
| Zmniejszenia w tym:   | 0,00                                                | 0,00                                                  | 0,00                            | 935 327,26        | 4 000,00           | 939 327,26    |
| - sprzedaż            | 0,00                                                | 0,00                                                  | 0,00                            | 935 327,26        | 4 000,00           | 939 327,26    |
| 31.12.2023 r.         | 980 465,84                                          | 7 605 246,78                                          | 3 612 468,53                    | 52 131 368,88     | 2 267 038,31       | 66 596 588,34 |
| <b>Umorzenie</b>      |                                                     |                                                       |                                 |                   |                    |               |
| 31.12.2022 r.         | 0,00                                                | 1 613 185,14                                          | 2 195 285,08                    | 13 097 632,75     | 1 539 457,72       | 18 445 560,69 |
| Zwiększenia w tym:    | 0,00                                                | 232 179,36                                            | 273 392,60                      | 372 186,35        | 262 096,37         | 1 139 854,68  |
| - amortyzacja         | 0,00                                                | 232 179,36                                            | 273 392,60                      | 372 186,35        | 262 096,37         | 1 139 854,68  |
| Zmniejszenia w tym:   | 0,00                                                | 0,00                                                  | 0,00                            | 881 941,48        | 4 000,00           | 885 941,48    |
| - sprzedaż            | 0,00                                                | 0,00                                                  | 0,00                            | 881 941,48        | 4 000,00           | 885 941,48    |
| - likwidacja          | 0,00                                                | 0,00                                                  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00          |
| 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 |



**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU**

| <b>Odpisy aktualizujące</b> |            |              |            |               |            |               |
|-----------------------------|------------|--------------|------------|---------------|------------|---------------|
| 31.12.2022 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         | 0,00       | 0,00          | 0,00       | 0,00          |
| 31.12.2023 r.               | 0,00       | 0,00         | 200 000,00 | 0,00          | 0,00       | 200 000,00    |
| <b>Wartość netto</b>        |            |              |            |               |            |               |
| 31.12.2022 r.               | 980 465,84 | 5 992 061,64 | 924 764,10 | 38 202 998,03 | 516 273,51 | 46 616 563,12 |
| 31.12.2023 r.               | 980 465,84 | 5 759 882,28 | 943 790,85 | 39 543 491,26 | 469 484,22 | 47 697 114,45 |

Grunty posiadane przez Grupę są własnością Jednostki Dominującej. Jednostki z Grupy nie posiadają gruntów w wieczystym użytkowaniu.

Spółki z Grupy nie posiadają nieamortyzowanych ani nieumorzonych środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

Jednostka Dominująca, w latach poprzednich, 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.

W okresie objętym śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi oraz w roku poprzedzającym Grupa nie skapitalizowała w wartości środków trwałych kosztów odsetek i różnic kursowych.

**Nota nr 5. Wartości netto amortyzowanych przez spółki z Grupy środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy i innych umów**

| Wyszczególnienie                | 30.06.2024 r.        |             | 31.12.2023 r.        |             |
|---------------------------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|
|                                 | leasing finansowy    | pozostałe   | leasing finansowy    | pozostałe   |
| Urządzenia techniczne i maszyny | 601 293,66           | 0,00        | 601 293,66           | 0,00        |
| Środki transportu               | 38 883 783,76        | 0,00        | 38 904 141,25        | 0,00        |
| <b>Razem</b>                    | <b>39 485 077,42</b> | <b>0,00</b> | <b>39 505 434,91</b> | <b>0,00</b> |

Na środki transportu używane na podstawie umów leasingu finansowego na dzień 30.06.2024 roku składają się:

- samolot Bombardier Challenger 300 wyleasingowany w roku 2020 o wartości netto na dzień 30.06.2024 roku wynoszącej około 31,4 mln złotych,
- śmigłowiec Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW wyleasingowany w roku 2021 o wartości netto na dzień 30.06.2024 roku wynoszącej około 6,2 mln złotych,
- samochody osobowe wyleasingowane w latach 2018-2024 o łącznej wartości netto na dzień 30.06.2024 roku wynoszącej około 1,9 mln 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 przez Zarząd

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU**

Jednostki Dominującej 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 je 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 6. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe**

| <b>Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:</b> | <b>01.01.2024 r.-<br/>30.06.2024 r.</b> | <b>01.01.2023 r.-<br/>31.12.2023 r.</b> |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| - poniesione w roku                           | 2 027 312,24                            | 2 273 791,79                            |
| - planowane na rok następny                   | 1,000,000.00                            | 4 000 000,00                            |
| W tym na ochronę środowiska                   | 0,00                                    | 0,00                                    |
| - poniesione w roku                           | 0,00                                    | 0,00                                    |
| - planowane na rok następny                   | 0,00                                    | 0,00                                    |

Grupa planuje, że wydatki na nabycie niefinansowych aktywów trwałych wyniosą w ciągu kolejnych dwunastu miesięcy od 30.06. 2024 r. 1 000 000,00 złotych.

Rzeczywiście rozliczone wydatki w okresie od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku wyniosły 277 192,19 złotych i są zaprezentowane w nocie 4 i w nocie 7.

**Nota nr 7. Środki trwałe w budowie**

| <b>31.12.2023 r.</b> | <b>Poniesione<br/>nakłady w roku<br/>obrotowym</b> | <b>Rozliczenie nakładów</b>                |                      | <b>30.06.2024 r.</b> |
|----------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                      |                                                    | <b>Wartości niematerialne i<br/>prawne</b> | <b>Środki trwałe</b> |                      |
| <b>0,00</b>          | 2 027 312,24                                       | 0,00                                       | 277 192,19           | <b>1 750 120,05</b>  |

W okresie objętym śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi oraz w roku poprzedzającym Grupa nie skapitalizowała w wartości środków trwałych w budowie kosztów odsetek i różnic kursowych.

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU**

## AKTYWA TRWAŁE – Należności długoterminowe

**Nota nr 8. Zmiana stanu należności długoterminowych**

| Wyszczególnienie                                                                         |                                              | 30.06.2024 r.     |                      |                   | 31.12.2023 r.     |                      |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
|                                                                                          |                                              | wartość brutto    | odpisy aktualizujące | wartość netto     | wartość brutto    | odpisy aktualizujące | wartość netto     |
| <b>- od jednostek powiązanych:</b>                                                       |                                              |                   |                      |                   |                   |                      |                   |
| razem                                                                                    |                                              | 0,00              | 0,00                 | 0,00              | 0,00              | 0,00                 | 0,00              |
| <b>- od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:</b> |                                              |                   |                      |                   |                   |                      |                   |
| razem                                                                                    |                                              | 0,00              | 0,00                 | 0,00              | 0,00              | 0,00                 | 0,00              |
| <b>- od pozostałych jednostek:</b>                                                       |                                              |                   |                      |                   |                   |                      |                   |
| 1                                                                                        | Kaucje wpłacone                              | 28 640,00         | 0,00                 | 28 640,00         | 62 134,12         | 0,00                 | 62 134,12         |
| 2                                                                                        | Należność z tytułu sprzedaży środka trwałego | 195 000,00        | 0,00                 | 195 000,00        | 390 000,00        | 0,00                 | 390 000,00        |
| <b>Razem</b>                                                                             |                                              | <b>223 640,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>223 640,00</b> | <b>452 134,12</b> | <b>0,00</b>          | <b>452 134,12</b> |
| <b>Ogółem</b>                                                                            |                                              | <b>223 640,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>223 640,00</b> | <b>452 134,12</b> | <b>0,00</b>          | <b>452 134,12</b> |

Victoria Dom S.A. w 2021 roku dokonała sprzedaży śmigłowca Bell 206 B3 S/N 4290. Wartość netto sprzedaży wyniosła 1 755 000,00 złotych. Strony ustaliły płatność ratalną. Na dzień 30.06.2024 roku należność z tytułu wskazanej sprzedaży wynosiła łącznie 780 000,00 złotych z podziałem na część długo- i krótkoterminową należności. Należność została wykazana w kwocie wymaganej zapłaty z uwagi na nieistotną wartość dyskonta.

## AKTYWA TRWAŁE – Inwestycje długoterminowe

**Nota nr 9. Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych**

| Wyszczególnienia                                                   | Nieruchomości       | Wartości niematerialne i prawne | Długoterminowe aktywa finansowe | Inne inwestycje długoterminowe | Razem inwestycje długoterminowe |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| <b>Wartość brutto</b>                                              |                     |                                 |                                 |                                |                                 |
| <b>31.12.2023 r.</b>                                               | <b>5 202 955,56</b> | <b>0,00</b>                     | <b>877 247,18</b>               | <b>31 076 275,95</b>           | <b>37 156 478,69</b>            |
| <b>Zwiększenia w tym:</b>                                          | 0,00                | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           | 0,00                            |
| - wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej | 0,00                | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           | 0,00                            |
| - wycena na dzień bilansowy                                        | 0,00                | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           | 0,00                            |
| <b>Zmniejszenia w tym:</b>                                         | 75 405,12           | 0,00                            | 0,00                            | 238 325,95                     | 313 731,07                      |
| - wycena na dzień bilansowy                                        | 0,00                | 0,00                            | 0,00                            | 238 325,95                     | 238 325,95                      |
| amortyzacja                                                        | 75 405,12           | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           | 75 405,12                       |
| <b>30.06.2024 r.</b>                                               | <b>5 127 550,44</b> | <b>0,00</b>                     | <b>877 247,18</b>               | <b>30 837 950,00</b>           | <b>36 842 747,62</b>            |
| <b>Odpisy aktualizujące</b>                                        |                     |                                 |                                 |                                |                                 |
| <b>31.12.2023 r.</b>                                               | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>                    | <b>0,00</b>                     |
| <b>Zwiększenia w tym:</b>                                          | 0,00                | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           | 0,00                            |
| Zmniejszenia                                                       | 0,00                | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           | 0,00                            |
| <b>30.06.2024 r.</b>                                               | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>                    | <b>0,00</b>                     |
| <b>Wartość netto</b>                                               |                     |                                 |                                 |                                |                                 |
| <b>31.12.2023 r.</b>                                               | <b>5 202 955,56</b> | <b>0,00</b>                     | <b>877 247,18</b>               | <b>31 076 275,95</b>           | <b>37 156 478,69</b>            |
| <b>30.06.2024 r.</b>                                               | <b>5 127 550,44</b> | <b>0,00</b>                     | <b>877 247,18</b>               | <b>30 837 950,00</b>           | <b>36 842 747,62</b>            |

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU**

| Wyszczególnienia                                                   | Nieruchomości       | Wartości niematerialne i prawne | Długoterminowe aktywa finansowe | Inne inwestycje długoterminowe | Razem inwestycje długoterminowe |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| <b>Wartość brutto</b>                                              |                     |                                 |                                 |                                |                                 |
| <b>31.12.2022 r.</b>                                               | <b>5 353 765,80</b> | <b>0,00</b>                     | <b>841 168,81</b>               | <b>33 532 785,00</b>           | <b>39 727 719,61</b>            |
| <b>Zwiększenia w tym:</b>                                          | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>                     | <b>62 605,33</b>                | <b>0,00</b>                    | <b>62 605,33</b>                |
| - wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej | 0,00                | 0,00                            | 62 605,33                       | 0,00                           | 62 605,33                       |
| <b>Zmniejszenia</b>                                                | <b>150 810,24</b>   | <b>0,00</b>                     | <b>26 526,96</b>                | <b>2 456 509,05</b>            | <b>2 633 846,25</b>             |
| - wycena na dzień bilansowy                                        | 0,00                | 0,00                            | 26 526,96                       | 2 456 509,05                   | 2 483 036,01                    |
| - amortyzacja                                                      | 150 810,24          | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           | 150 810,24                      |
| <b>31.12.2023 r.</b>                                               | <b>5 202 955,56</b> | <b>0,00</b>                     | <b>877 247,18</b>               | <b>31 076 275,95</b>           | <b>37 156 478,69</b>            |
| <b>Odpisy aktualizujące</b>                                        |                     |                                 |                                 |                                |                                 |
| <b>31.12.2022 r.</b>                                               | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>                    | <b>0,00</b>                     |
| <b>Zwiększenia w tym:</b>                                          | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>                    | <b>0,00</b>                     |
| <b>Zmniejszenia</b>                                                | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>                    | <b>0,00</b>                     |
| <b>31.12.2023 r.</b>                                               | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>                    | <b>0,00</b>                     |
| <b>Wartość netto</b>                                               |                     |                                 |                                 |                                |                                 |
| <b>31.12.2022 r.</b>                                               | <b>5 353 765,80</b> | <b>0,00</b>                     | <b>841 168,81</b>               | <b>33 532 785,00</b>           | <b>39 727 719,61</b>            |
| <b>31.12.2023 r.</b>                                               | <b>5 202 955,56</b> | <b>0,00</b>                     | <b>877 247,18</b>               | <b>31 076 275,95</b>           | <b>37 156 478,69</b>            |

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 30.06.2024 roku, jak również na dzień 31.12.2023 roku składają się udziały w jednostce stowarzyszonej - Victoria Wohnungsbau GmbH. Udziały te zostały wycenione metodą praw własności.

Na pozycję inne inwestycje długoterminowe na dzień 30.06.2024 roku, jak również na dzień 31.12.2023 roku składają się posiadane przez Victoria Dom S.A. obligacje wyemitowane przez Victoria House SA (dodatkowe informacje w nocie 13).

Na dzień 30.06.2024 roku, jak również na dzień 31.12.2023 roku nie wystąpiły przesłanki do utworzenia odpisów aktualizujących posiadanych inwestycji długoterminowych.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZÉŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

**Nota nr 10. Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych – w jednostkach powiązanych, w jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale i w pozostałych jednostkach**

| Wyszczególnienie                                                                                     | Udziały i akcje | Inne papiery wartościowe | Udzielone pożyczki | Inne długoterminowe 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:                                                                                   | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 0,00          |
| - wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej                                   | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 0,00          |
| Zmniejszenia                                                                                         | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 0,00          |
| 30.06.2024 r.                                                                                        | 877 247,18      | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 877 247,18    |
| <b>Odpisy aktualizujące</b>                                                                          |                 |                          |                    |                                      |               |
| 31.12.2023 r.                                                                                        | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 0,00          |
| 30.06.2024 r.                                                                                        | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 0,00          |
| <b>Wartość netto</b>                                                                                 |                 |                          |                    |                                      |               |
| 31.12.2023 r.                                                                                        | 877 247,18      | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 877 247,18    |
| 30.06.2024 r.                                                                                        | 877 247,18      | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 877 247,18    |
| <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          |
| - wycena na dzień bilansowy                                                                          | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 0,00          |
| Zmniejszenia                                                                                         | 0,00            | 238 325,95               | 0,00               | 0,00                                 | 238 325,95    |
| - wycena na dzień bilansowy                                                                          | 0,00            | 238 325,95               | 0,00               | 0,00                                 | 238 325,95    |
| 30.06.2024 r.                                                                                        | 0,00            | 30 837 950,00            | 0,00               | 0,00                                 | 30 837 950,00 |
| <b>Odpisy aktualizujące</b>                                                                          |                 |                          |                    |                                      |               |
| 31.12.2023 r.                                                                                        | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 0,00          |
| 30.06.2024 r.                                                                                        | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 0,00          |
| <b>Wartość netto</b>                                                                                 |                 |                          |                    |                                      |               |
| 31.12.2023 r.                                                                                        | 0,00            | 31 076 275,95            | 0,00               | 0,00                                 | 31 076 275,95 |
| 30.06.2024 r.                                                                                        | 0,00            | 30 837 950,00            | 0,00               | 0,00                                 | 30 837 950,00 |

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU**

| Wyszczególnienie                                                                                     | Udziały i akcje | Inne papiery wartościowe | Udzielone pożyczki | Inne długoterminowe aktywa finansowe | Razem         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------|--------------------------------------|---------------|
| <b>- w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności</b> |                 |                          |                    |                                      |               |
| <b>Wartość brutto</b>                                                                                |                 |                          |                    |                                      |               |
| 31.12.2022 r.                                                                                        | 841 168,81      | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 841 168,81    |
| Zwiększenia w tym:                                                                                   | 62 605,33       | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 62 605,33     |
| - wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej                                   | 62 605,33       | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 62 605,33     |
| Zmniejszenia w tym:                                                                                  | 26 526,96       | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 26 526,96     |
| 31.12.2023 r.                                                                                        | 877 247,18      | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 877 247,18    |
| <b>Odpisy aktualizujące</b>                                                                          |                 |                          |                    |                                      |               |
| 31.12.2022 r.                                                                                        | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 0,00          |
| 31.12.2023 r.                                                                                        | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 0,00          |
| <b>Wartość netto</b>                                                                                 |                 |                          |                    |                                      |               |
| 31.12.2022 r.                                                                                        | 841 168,81      | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 841 168,81    |
| 31.12.2023 r.                                                                                        | 877 247,18      | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 877 247,18    |
| <b>- pozostałych jednostkach</b>                                                                     |                 |                          |                    |                                      |               |
| <b>Wartość brutto</b>                                                                                |                 |                          |                    |                                      |               |
| 31.12.2022 r.                                                                                        | 0,00            | 33 532 785,00            | 0,00               | 0,00                                 | 33 532 785,00 |
| Zwiększenia w tym:                                                                                   | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 0,00          |
| Zmniejszenia w tym:                                                                                  | 0,00            | 2 456 509,05             | 0,00               | 0,00                                 | 2 456 509,05  |
| - wycena na dzień bilansowy                                                                          | 0,00            | 2 456 509,05             | 0,00               | 0,00                                 | 2 456 509,05  |
| 31.12.2023 r.                                                                                        | 0,00            | 31 076 275,95            | 0,00               | 0,00                                 | 31 076 275,95 |
| <b>Odpisy aktualizujące</b>                                                                          |                 |                          |                    |                                      |               |
| 31.12.2022 r.                                                                                        | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 0,00          |
| 31.12.2023 r.                                                                                        | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                                 | 0,00          |
| <b>Wartość netto</b>                                                                                 |                 |                          |                    |                                      |               |
| 31.12.2022 r.                                                                                        | 0,00            | 33 532 785,00            | 0,00               | 0,00                                 | 33 532 785,00 |
| 31.12.2023 r.                                                                                        | 0,00            | 31 076 275,95            | 0,00               | 0,00                                 | 31 076 275,95 |

Pozycja inne papiery wartościowe dotyczy posiadanych przez Victoria Dom S.A. obligacji spółki Victoria House SA (7.150 sztuk obligacji o wartości jednostkowej 1 000 EUR każda). Są to niezabezpieczone, publiczne obligacje notowane na rynku nieregulowanym Euro MTF na giełdzie luksemburskiej.

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 11. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych wg stanu na 30.06.2024 roku**

Wszystkie jednostki zależne należące do Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A. są konsolidowane metodą pełną i ich udziały są wyłączone.

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU**

**Nota nr 12. Udziały i akcje w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale wg stanu na 30.06.2024 roku**

| 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 okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2024 |
|-----|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 1   | Victoria Wohnungsbau GmbH (Zossen, Niemcy) | 43 585,00                                       | 0,00                 | 877 247,18                         | 10,00                 | 10,00                | (74 909,78)                                                          |
|     | <b>Razem</b>                               | <b>43 585,00</b>                                | <b>0,00</b>          | <b>877 247,18</b>                  | <b>x</b>              | <b>x</b>             | <b>(74 909,78)</b>                                                   |

Victoria Dom S.A. posiada 10.000 udziałów o wartości nominalnej 1 EUR każdy, co przekłada się na 10% udziałów w kapitale zakładowym Victoria Wohnungsbau GmbH.

Z uwagi na nieistotność, Grupa na dzień 30.06.2024 roku nie dokonywała ponownej wyceny wartości udziałów, a do śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych przyjęto wartość udziałów wycenionych metodą praw własności na dzień 31.12.2023 roku. Wartość udziałów na 30.06.2024 roku i na 31.12.2023 roku wynosiła 877 247,18 złotych.

Jednostka Dominująca, poza posiadaniem 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 13. 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 przyznają**

| 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                 | 31 115 491,55     | 7 150                                  | Prawo do odsetek          |

W przypadku posiadanych obligacji Victoria House S.A. nie było możliwe ustalenie w sposób wiarygodny ich wartości godziwej na dzień bilansowy z uwagi na brak transakcji obejmujących te instrumenty w ostatnim okresie, a więc zostały spełnione przesłanki wymienione w § 14 ust. 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.

W związku z tym te aktywa finansowe zostały wycenione w skorygowanej cenie nabycia za pomocą efektywnej stopy procentowej zgodnie z § 16 pkt 2 wyżej wymienionego rozporządzenia, ich wartość w skonsolidowanym bilansie na dzień 30.06.2024 roku wyniosła 31 115 491,55 złotych.

Posiadane obligacje nie są obligacjami zamiennymi. Z tytułu posiadania tych aktywów finansowych Jednostce Dominującej, która je posiada, przysługuje prawo do odsetek. Obligacje te są



**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE**  
**ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU**

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.

**AKTYWA TRWAŁE - Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

**Nota nr 14. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

| Tytuł zdarzenia                                                                                      | 30.06.2024 r.                      |          |                      | 31.12.2023 r.                      |          |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------|----------------------|------------------------------------|----------|-----------------------|
|                                                                                                      | kwota ujemnej różnicy przejściowej | stawka   | kwota aktywów        | kwota ujemnej różnicy przejściowej | stawka   | kwota aktywów         |
| <b>- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy bieżącego roku</b>                                    |                                    |          |                      |                                    |          |                       |
| - odpis aktualizujący wartość należności                                                             | 455 042,80                         | 19%      | 86 458,13            | 205 590,90                         | 19%      | 39 062,27             |
| - odpis aktualizujący wartość zapasów                                                                | 2 966 943,60                       | 19%      | 563 719,28           | 2 966 943,60                       | 19%      | 563 719,28            |
| - odpis aktualizujący wartość środków trwałych                                                       | 200 000,00                         | 19%      | 38 000,00            | 200 000,00                         | 19%      | 38 000,00             |
| - techniczny koszt wytworzenia dotyczący lokali, dla których nie zawarto umów przenoszących własność | 251 753 978,34                     | 19%      | 47 833 255,88        | 504 693 924,98                     | 19%      | 95 891 845,75         |
| - koszt opłat sądowych                                                                               | 0,00                               | 19%      | 0,00                 | 700,00                             | 19%      | 133,00                |
| - odsetki niezapłacone od obligacji, wycena w skorygowanej cenie nabycia                             | 7 402 276,79                       | 19%      | 1 406 432,59         | 6 783 972,08                       | 19%      | 1 288 954,70          |
| - wynagrodzenia niezapłacone                                                                         | 0,00                               | 19%      | 0,00                 | 462,00                             | 19%      | 87,78                 |
| - rezerwy na koszty w spółkach zależnych                                                             | 368 384,21                         | 19%      | 69 993,00            | 564 857,79                         | 19%      | 107 322,98            |
| - różnice kursowe/wycena bilansowa                                                                   | 147 530,70                         | 19%      | 28 030,83            | 13 539,04                          | 19%      | 2 572,42              |
| - sprawy sporne, opłata adiacencka, premia                                                           | 5 576 087,05                       | 19%      | 1 059 456,54         | 5 844 727,02                       | 19%      | 1 110 498,13          |
| - straty podatkowe Jednostki Dominującej                                                             | 3 713 002,00                       | 19%      | 705 470,38           | 3 713 002,00                       | 19%      | 705 470,38            |
| - art. 15 c ustawy CIT/ koszty finansowania dłużnego                                                 | 22 174 996,16                      | 19%      | 4 213 249,27         | 22 174 996,16                      | 19%      | 4 213 249,27          |
| - marża na zapasach                                                                                  | 8 059 931,38                       | 19%      | 1 531 386,96         | 0,00                               | 19%      | 0,00                  |
| - odsetki od pożyczki                                                                                | 10 117 680,52                      | 19%      | 1 922 359,30         | 0,00                               | 19%      | 0,00                  |
| - pozostałe                                                                                          | 740,00                             | 19%      | 140,60               | 0,00                               | 19%      | 0,00                  |
| - straty jednostek zależnych objętych konsolidacją                                                   | 23 108 457,74                      | 19%      | 4 390 606,97         | 29 934 536,27                      | 19%      | 5 687 561,89          |
| <b>Razem</b>                                                                                         | <b>336 045 051,29</b>              | <b>x</b> | <b>63 848 559,74</b> | <b>577 097 251,84</b>              | <b>x</b> | <b>109 648 477,85</b> |

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

Nota nr 15. Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Nie wystąpiły.

Nota nr 16. Kwota dokonanych w trakcie okresu odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych

| Lp. | Wyszczególnienie                   | Odpisy aktualizujące na BO 31.12.2023 | kwota odpisu aktualizującego o utworzona w roku obrotowym | kwota odpisu aktualizującego wykorzystana w roku obrotowym | kwota odpisu aktualizującego rozwiązana w roku obrotowym | Odpisy aktualizujące na BZ 30.06.2024 |
|-----|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 1   | Długoterminowe aktywa niefinansowe | 200 000,00                            | 0,00                                                      | 0,00                                                       | 0,00                                                     | 200 000,00                            |
| 2   | Długoterminowe aktywa finansowe    | 0,00                                  | 0,00                                                      | 0,00                                                       | 0,00                                                     | 0,00                                  |

Grupa w trakcie okresu zakończonego 30.06.2024 r. nie dokonywała odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych.

AKTYWA OBROTOWE – Zapasy

Nota nr 17. Zapasy

| Rodzaj zapasu        | Materiały | Półprodukty i produkty w toku | Produkty gotowe | Towary         | Zaliczki na poczet dostaw | RAZEM            |
|----------------------|-----------|-------------------------------|-----------------|----------------|---------------------------|------------------|
| Wartość brutto       |           |                               |                 |                |                           |                  |
| 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 |
| 30.06.2024 r.        | 0,00      | 475 648 002,60                | 193 705 514,64  | 541 066 844,13 | 57 796 154,25             | 1 268 216 515,62 |
| Odpisy aktualizujące |           |                               |                 |                |                           |                  |
| 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                          | 0,00            | 0,00           | 0,00                      | 0,00             |
| Zmniejszenia         | 0,00      | 0,00                          | 0,00            | 0,00           | 0,00                      | 0,00             |
| 30.06.2024 r.        | 0,00      | 0,00                          | 2 966 943,60    | 0,00           | 0,00                      | 2 966 943,60     |
| Wartość bilansowa    |           |                               |                 |                |                           |                  |
| 31.12.2023 r.        | 0,00      | 308 196 126,06                | 252 548 202,39  | 520 638 029,69 | 30 930 761,19             | 1 112 313 119,33 |
| 30.06.2024 r.        | 0,00      | 475 648 002,60                | 190 738 571,04  | 541 066 844,13 | 57 796 154,25             | 1 265 249 572,02 |

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU**

| Rodzaj zapasu               | Materiały | Półprodukty i produkty w toku | Produkty gotowe | Towary         | Zaliczki na poczet dostaw | RAZEM            |
|-----------------------------|-----------|-------------------------------|-----------------|----------------|---------------------------|------------------|
| <b>Wartość brutto</b>       |           |                               |                 |                |                           |                  |
| 31.12.2022 r.               | 0,00      | 482 415 106,34                | 137 645 924,00  | 305 612 229,71 | 85 671 114,30             | 1 011 344 374,35 |
| 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 |
| <b>Odpisy aktualizujące</b> |           |                               |                 |                |                           |                  |
| 31.12.2022 r.               | 0,00      | 0,00                          | 3 630 815,09    | 0,00           | 0,00                      | 3 630 815,09     |
| Zwiększenia                 | 0,00      | 0,00                          | 0,00            | 0,00           | 0,00                      | 0,00             |
| Wykorzystanie               | 0,00      | 0,00                          | 663 871,49      | 0,00           | 0,00                      | 663 871,49       |
| Zmniejszenia                | 0,00      | 0,00                          | 0,00            | 0,00           | 0,00                      | 0,00             |
| 31.12.2023 r.               | 0,00      | 0,00                          | 2 966 943,60    | 0,00           | 0,00                      | 2 966 943,60     |
| <b>Wartość bilansowa</b>    |           |                               |                 |                |                           |                  |
| 31.12.2022 r.               | 0,00      | 482 415 106,34                | 134 015 108,91  | 305 612 229,71 | 85 671 114,30             | 1 007 713 559,26 |
| 31.12.2023 r.               | 0,00      | 308 196 126,06                | 252 548 202,39  | 520 638 029,69 | 30 930 761,19             | 1 112 313 119,33 |

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 przynoszenia 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 2 966 943,60 zł.

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

#### **Nota nr 18. Zapasy według okresów zalegania (wg stanu na 30.06.2024 roku)**

Z uwagi na specyfikę zapasów spółki w Grupie nie dokonują analizy okresów zalegania.

Towary to grunty przeznaczone pod przyszłe inwestycje.

Produkcję w toku stanowią inwestycje w trakcie realizacji.

Kategorię zapasów poddawaną analizie pod kątem utraty wartości stanowią wyroby gotowe. Wyniki, porównania kosztu wytworzenia z kwotami możliwymi do odzyskania znajdują odzwierciedlenie w dokonanych odpisach aktualizujących.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

**Nota nr 19. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących zapasy w okresie od 01.01.2024 roku do 30.06.2024 roku oraz od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku**

| 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      | 0,00                           | 0,00                                               | 0,00                                 | 0,00                        | 0,00                              |
| Zmniejszenia     | 0,00                           | 0,00                                               | 0,00                                 | 0,00                        | 0,00                              |
| 30.06.2024 r.    | 0,00                           | 0,00                                               | 2 966 943,60                         | 0,00                        | 2 966 943,60                      |

| Wyszczególnienie | Odpisy aktualizujące materiały | Odpisy aktualizujące półprodukty i produkty w toku | Odpisy aktualizujące produkty gotowe | Odpisy aktualizujące towary | Razem odpisy aktualizujące zapasy |
|------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| 31.12.2022 r.    | 0,00                           | 0,00                                               | 3 630 815,09                         | 0,00                        | 3 630 815,09                      |
| Zwiększenia      | 0,00                           | 0,00                                               | 0,00                                 | 0,00                        | 0,00                              |
| Zmniejszenia     | 0,00                           | 0,00                                               | 663 871,49                           | 0,00                        | 663 871,49                        |
| 31.12.2023 r.    | 0,00                           | 0,00                                               | 2 966 943,60                         | 0,00                        | 2 966 943,60                      |

**AKTYWA OBROTOWE – Należności krótkoterminowe**

**Nota nr 20. Należności krótkoterminowe**

| Wyszczególnienia                                                                                                | Stan na 30.06.2024 r. |                      |                      | Stan na 31.12.2023 r. |                      |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                                                                 | wartość brutto        | odpisy aktualizujące | wartość netto        | wartość brutto        | odpisy aktualizujące | wartość netto        |
| - od jednostek powiązanych                                                                                      | 0,00                  | 0,00                 | 0,00                 | 99 211,80             | 0,00                 | 99 211,80            |
| a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:                                                             | 0,00                  | 0,00                 | 0,00                 | 99 211,80             | 0,00                 | 99 211,80            |
| - do 12 miesięcy                                                                                                | 0,00                  | 0,00                 | 0,00                 | 99 211,80             | 0,00                 | 99 211,80            |
| - powyżej 12 miesięcy                                                                                           | 0,00                  | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                  | 0,00                 | 0,00                 |
| - od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                                | 0,00                  | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                  | 0,00                 | 0,00                 |
| - od pozostałych jednostek                                                                                      | 44 582 653,86         | 205 590,90           | 44 377 062,96        | 39 247 695,40         | 205 590,90           | 39 042 104,50        |
| a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:                                                             | 8 932 921,01          | 455 042,80           | 8 477 878,21         | 9 835 704,71          | 205 590,90           | 9 630 113,81         |
| - do 12 miesięcy                                                                                                | 8 259 976,00          | 262 252,12           | 7 997 714,88         | 9 630 113,81          | 0,00                 | 9 630 113,81         |
| - powyżej 12 miesięcy                                                                                           | 672 954,01            | 192 790,68           | 480 163,33           | 205 590,90            | 205 590,90           | 0,00                 |
| b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 23 062 879,01         | 0,00                 | 23 062 879,01        | 27 639 243,78         | 0,00                 | 27 639 243,78        |
| c) inne                                                                                                         | 12 836 305,74         | 0,00                 | 12 836 305,74        | 1 772 746,91          | 0,00                 | 1 772 746,91         |
| d) dochodzone na drodze sądowej                                                                                 | 0,00                  | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                  | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>RAZEM</b>                                                                                                    | <b>44 832 105,76</b>  | <b>455 042,80</b>    | <b>44 377 062,96</b> | <b>39 346 907,20</b>  | <b>205 590,90</b>    | <b>39 141 316,30</b> |

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

W pozycji inne należności od pozostałych jednostek ujęte zostały wpłacone kaucje oraz pozostałe należności. Wartość wpłaconych kaucji na dzień 30.06.2024 roku wynosiła 12 559 923,24 złotych, zaś na dzień 31.12.2023 roku ich wartość wynosiła 1 772 190,82 złotych.

Należności zaprezentowane w lit. b) w ramach należności od pozostałych jednostek to należności z tytułu podatku VAT.

**Nota nr 21. Należności krótkoterminowe według wieku na 30.06.2024 roku oraz 31.12.2023 roku**

**Należności krótkoterminowe według wieku na 30.06.2024 r.**

| Wyszczególnienie                                                                                                      | Należności bieżące | Należności przeterminowane w dniach (wg terminów płatności) na 30.06.2024 r. |            |            |             | Razem         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------|---------------|
|                                                                                                                       |                    | 0-90                                                                         | 91-180     | 181-360    | powyżej 360 |               |
| - od jednostek powiązanych:                                                                                           |                    |                                                                              |            |            |             |               |
| 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          |
| Z tytułu dostaw i usług (netto)                                                                                       | 0,00               | 0,00                                                                         | 0,00       | 0,00       | 0,00        | 0,00          |
| - od pozostałych jednostek:                                                                                           |                    |                                                                              |            |            |             |               |
| Z tytułu dostaw i usług (brutto)                                                                                      | 5 483 055,24       | 1 256 915,15                                                                 | 578 301,24 | 941 695,37 | 672 954,01  | 8 932 921,01  |
| Z tytułu dostaw i usług (odpisy)                                                                                      | 0,00               | 0,00                                                                         | 2 087,80   | 260 164,32 | 192 790,68  | 455 042,80    |
| Z tytułu dostaw i usług (netto)                                                                                       | 5 483 055,24       | 1 256 915,15                                                                 | 576 213,44 | 681 531,05 | 480 163,33  | 8 477 878,21  |
| Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (brutto) | 23 062 879,01      | 0,00                                                                         | 0,00       | 0,00       | 0,00        | 23 062 879,01 |
| Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (odpisy) | 0,00               | 0,00                                                                         | 0,00       | 0,00       | 0,00        | 0,00          |
| Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (netto)  | 23 062 879,01      | 0,00                                                                         | 0,00       | 0,00       | 0,00        | 23 062 879,01 |
| Inne (brutto)                                                                                                         | 12 836 305,74      | 0,00                                                                         | 0,00       | 0,00       | 0,00        | 12 836 305,74 |
| Inne (odpisy)                                                                                                         | 0,00               | 0,00                                                                         | 0,00       | 0,00       | 0,00        | 0,00          |
| Inne (netto)                                                                                                          | 12 836 305,74      | 0,00                                                                         | 0,00       | 0,00       | 0,00        | 12 836 305,74 |

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU**

**Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2023 r.**

| Wyszczególnienie                                                                                                            | Należności bieżące   | Należności przeterminowane w dniach (wg terminów płatności) na 31.12.2023 r. |                   |                     |             | Razem                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------|----------------------|
|                                                                                                                             |                      | 0-90                                                                         | 91-180            | 181-360             | powyżej 360 |                      |
| - od jednostek powiązanych:                                                                                                 |                      |                                                                              |                   |                     |             |                      |
| Z tytułu dostaw i usług (brutto)                                                                                            | 99 211,80            | 0,00                                                                         | 0,00              | 0,00                | 0,00        | 99 211,80            |
| 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>99 211,80</b>     | <b>0,00</b>                                                                  | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b> | <b>99 211,80</b>     |
| - od pozostałych jednostek:                                                                                                 |                      |                                                                              |                   |                     |             |                      |
| Z tytułu dostaw i usług (brutto)                                                                                            | 5 785 856,11         | 2 152 317,95                                                                 | 650 064,14        | 1 054 675,83        | 192 790,68  | <b>9 835 704,71</b>  |
| Z tytułu dostaw i usług (odpisy)                                                                                            | 178,79               | 1 909,01                                                                     | 796,51            | 9 915,91            | 192 790,68  | <b>205 590,90</b>    |
| <b>Z tytułu dostaw i usług (netto)</b>                                                                                      | <b>5 785 677,32</b>  | <b>2 150 408,94</b>                                                          | <b>649 267,63</b> | <b>1 044 759,92</b> | <b>0,00</b> | <b>9 630 113,81</b>  |
| Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (brutto)       | 27 639 243,78        | 0,00                                                                         | 0,00              | 0,00                | 0,00        | <b>27 639 243,78</b> |
| Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (odpisy)       | 0,00                 | 0,00                                                                         | 0,00              | 0,00                | 0,00        | <b>0,00</b>          |
| <b>Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (netto)</b> | <b>27 639 243,78</b> | <b>0,00</b>                                                                  | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b> | <b>27 639 243,78</b> |
| Inne (brutto)                                                                                                               | 1 772 746,91         | 0,00                                                                         | 0,00              | 0,00                | 0,00        | <b>1 772 746,91</b>  |
| Inne (odpisy)                                                                                                               | 0,00                 | 0,00                                                                         | 0,00              | 0,00                | 0,00        | <b>0,00</b>          |
| <b>Inne (netto)</b>                                                                                                         | <b>1 772 746,91</b>  | <b>0,00</b>                                                                  | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b> | <b>1 772 746,91</b>  |

**Nota nr 22. 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>0,00</b>                                                 | <b>0,00</b>                                   | <b>0,00</b>                                                      | <b>0,00</b>       |
| - z działalności operacyjnej | 0,00                                                        | 0,00                                          | 0,00                                                        | 0,00                                          | 0,00                                                             | 0,00              |
| <b>Zmniejszenia:</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>       |
| Rozwiązanie w tym:           | 0,00                                                        | 0,00                                          | 0,00                                                        | 0,00                                          | 0,00                                                             | 0,00              |
| - z działalności operacyjnej | 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              |
| <b>30.06.2024 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> |

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

| 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>31.12.2022 r.</b>         | <b>0,00</b>                                                 | <b>0,00</b>                                   | <b>86 879,91</b>                                            | <b>0,00</b>                                   | <b>0,00</b>                                                      | <b>86 879,91</b>  |
| <b>Zwiększenia w tym:</b>    | <b>0,00</b>                                                 | <b>0,00</b>                                   | <b>156 256,48</b>                                           | <b>0,00</b>                                   | <b>0,00</b>                                                      | <b>156 256,48</b> |
| - z działalności operacyjnej | 0,00                                                        | 0,00                                          | 156 256,48                                                  | 0,00                                          | 0,00                                                             | 156 256,48        |
| <b>Zmniejszenia:</b>         | <b>0,00</b>                                                 | <b>0,00</b>                                   | <b>37 545,49</b>                                            | <b>0,00</b>                                   | <b>0,00</b>                                                      | <b>37 545,49</b>  |
| Rozwiązanie w tym:           | 0,00                                                        | 0,00                                          | 37 545,49                                                   | 0,00                                          | 0,00                                                             | 37 545,49         |
| - z działalności operacyjnej | 0,00                                                        | 0,00                                          | 37 545,49                                                   | 0,00                                          | 0,00                                                             | 37 545,49         |
| <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> |

#### Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących

Odpisy aktualizujące zostały dokonane ze względu na przeterminowanie należności i ryzyko braku wpłaty.



ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

## AKTYWA OBROTOWE – Inwestycje krótkoterminowe

**Nota nr 23. Krótkoterminowe aktywa finansowe (oprócz środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych)**

| Wyszczególnienie                       | Udziały i akcje | Inne papiery wartościowe | Udzielone pożyczki | Inne 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                     | 446 695,58         | 0,00                  | 446 695,58    |
| - naliczone odsetki od pożyczki        | 0,00            | 0,00                     | 446 695,58         | 0,00                  | 446 695,58    |
| - wycena na dzień bilansowy            | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                  | 0,00          |
| Zmniejszenia w tym:                    | 0,00            | 0,00                     | 133 026,12         | 0,00                  | 133 026,12    |
| - wycena na dzień bilansowy            | 0,00            | 0,00                     | 133 026,12         | 0,00                  | 133 026,12    |
| 30.06.2024 r.                          | 0,00            | 0,00                     | 16 917 263,93      | 0,00                  | 16 917 263,93 |
| <b>Odpisy aktualizujące</b>            |                 |                          |                    |                       |               |
| 31.12.2023 r.                          | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                  | 0,00          |
| Zwiększenia                            | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                  | 0,00          |
| Zmniejszenia                           | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                  | 0,00          |
| 30.06.2024 r.                          | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                  | 0,00          |
| <b>Wartość netto</b>                   |                 |                          |                    |                       |               |
| 31.12.2023 r.                          | 0,00            | 0,00                     | 16 603 594,47      | 0,00                  | 16 603 594,47 |
| 30.06.2024 r.                          | 0,00            | 0,00                     | 16 917 263,93      | 0,00                  | 16 917 263,93 |
| <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            | 277 541,55               | 0,00               | 0,00                  | 277 541,55    |
| - naliczone odsetki na dzień bilansowy | 0,00            | 277 541,55               | 0,00               | 0,00                  | 277 541,55    |
| Zmniejszenia                           | 0,00            | 279 793,80               | 0,00               | 0,00                  | 279 793,80    |
| 30.06.2024 r.                          | 0,00            | 277 541,55               | 0,00               | 0,00                  | 277 541,55    |
| <b>Odpisy aktualizujące</b>            |                 |                          |                    |                       |               |
| 31.12.2023 r.                          | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                  | 0,00          |
| Zwiększenia                            | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                  | 0,00          |
| Zmniejszenia                           | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                  | 0,00          |
| 30.06.2024 r.                          | 0,00            | 0,00                     | 0,00               | 0,00                  | 0,00          |
| <b>Wartość netto</b>                   |                 |                          |                    |                       |               |
| 31.12.2023 r.                          | 0,00            | 279 793,80               | 0,00               | 0,00                  | 279 793,80    |
| 30.06.2024 r.                          | 0,00            | 277 541,55               | 0,00               | 0,00                  | 277 541,55    |

Na dzień 30.06.2024 roku na pozycję udzielone pożyczki składają się należności z tytułu udzielonych pożyczek do jednostki stowarzyszonej Victoria Wohnungsbau GmbH. Szczegółowe informacje dotyczące tej pożyczki zostały zaprezentowane w nocie 52.

Na dzień 30.06.2024 roku na pozycję inne papiery wartościowe w pozostałych jednostkach składają się odsetki naliczone od obligacji wyemitowanych przez spółkę Victoria House SA. Wartość kwoty głównej obligacji została zaprezentowana w inwestycjach długoterminowych jak opisano w nocie 10.

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU**

| Wyszczególnienie                                      | Udziały<br>i akcje | Inne papiery<br>wartościowe | Udzielone<br>pożyczki | Inne aktywa<br>finansowe | Razem                |
|-------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------|
| <b>- w jednostkach stowarzyszonych</b>                |                    |                             |                       |                          |                      |
| <b>Wartość brutto</b>                                 |                    |                             |                       |                          |                      |
| <b>31.12.2022 r.</b>                                  | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>                 | <b>16 933 699,90</b>  | <b>0,00</b>              | <b>16 933 699,90</b> |
| <b>Zwiększenia w tym:</b>                             | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>                 | <b>941 563,87</b>     | <b>0,00</b>              | <b>941 563,87</b>    |
| - naliczone odsetki od pożyczki                       | 0,00               | 0,00                        | 941 563,87            | 0,00                     | 941 563,87           |
| <b>Zmniejszenia w tym:</b>                            | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>                 | <b>1 271 669,30</b>   | <b>0,00</b>              | <b>1 271 669,30</b>  |
| - wycena na dzień bilansowy                           | 0,00               | 0,00                        | 1 271 669,30          | 0,00                     | 1 271 669,30         |
| <b>31.12.2023 r.</b>                                  | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>                 | <b>16 603 594,47</b>  | <b>0,00</b>              | <b>16 603 594,47</b> |
| <b>Odpisy aktualizujące</b>                           |                    |                             |                       |                          |                      |
| <b>31.12.2022 r.</b>                                  | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>          |
| <b>Zwiększenia w tym:</b>                             | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>          |
| <b>Zmniejszenia w tym:</b>                            | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>          |
| <b>31.12.2023 r.</b>                                  | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>          |
| <b>Wartość netto</b>                                  |                    |                             |                       |                          |                      |
| <b>31.12.2022 r.</b>                                  | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>                 | <b>16 933 699,90</b>  | <b>0,00</b>              | <b>16 933 699,90</b> |
| <b>31.12.2023 r.</b>                                  | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>                 | <b>16 603 594,47</b>  | <b>0,00</b>              | <b>16 603 594,47</b> |
| <b>- w pozostałych jednostkach</b>                    |                    |                             |                       |                          |                      |
| <b>Wartość brutto</b>                                 |                    |                             |                       |                          |                      |
| <b>31.12.2022 r.</b>                                  | <b>0,00</b>        | <b>305 986,66</b>           | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>              | <b>305 986,66</b>    |
| <b>Zwiększenia w tym:</b>                             | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>          |
| <b>Zmniejszenia w tym:</b>                            | <b>0,00</b>        | <b>26 192,86</b>            | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>              | <b>26 192,86</b>     |
| - zmiana stanu odsetek naliczonych na dzień bilansowy | 0,00               | 26 192,86                   | 0,00                  | 0,00                     | 26 192,86            |
| <b>31.12.2023 r.</b>                                  | <b>0,00</b>        | <b>279 793,80</b>           | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>              | <b>279 793,80</b>    |
| <b>Odpisy aktualizujące</b>                           |                    |                             |                       |                          |                      |
| <b>31.12.2022 r.</b>                                  | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>          |
| <b>Zwiększenia w tym:</b>                             | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>          |
| - reklasyfikacja do inwestycji długoterminowych       | 0,00               | 0,00                        | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                 |
| <b>Zmniejszenia w tym:</b>                            | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>          |
| <b>31.12.2023 r.</b>                                  | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>          |
| <b>Wartość netto</b>                                  |                    |                             |                       |                          |                      |
| <b>31.12.2022 r.</b>                                  | <b>0,00</b>        | <b>305 986,66</b>           | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>              | <b>305 986,66</b>    |
| <b>31.12.2023 r.</b>                                  | <b>0,00</b>        | <b>279 793,80</b>           | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>              | <b>279 793,80</b>    |

Na dzień 31.12.2023 roku na pozycję udzielone pożyczki składają się należności z tytułu udzielonych pożyczek do jednostki stowarzyszonej Victoria Wohnungsbau GmbH. Szczegółowe informacje dotyczące tej pożyczki zostały zaprezentowane w nocie 52.

Na dzień 31.12.2023 roku na pozycję inne papiery wartościowe w pozostałych jednostkach składają się odsetki naliczone od obligacji wyemitowanych przez spółkę Victoria House SA. Wartość kwoty głównej obligacji została zaprezentowana w inwestycjach długoterminowych jak opisano w nocie 10.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

**Nota nr 24. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych**

| Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne |                                                                                                                            | 30.06.2024 r.         | 31.12.2023 r.         |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>1.</b>                                | <b>Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:</b>                                                                 | <b>9 382 016,39</b>   | <b>50 909 453,10</b>  |
|                                          | Rachunki bankowe jednostki dominującej                                                                                     | 3 004 626,82          | 41 816 881,87         |
|                                          | Rachunki bankowe jednostek zależnych                                                                                       | 6 377 389,57          | 9 092 571,23          |
|                                          | w tym środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT                                                                         | 351 333,91            | 24 411,27             |
| <b>2.</b>                                | <b>Inne środki pieniężne:</b>                                                                                              | <b>257 586 585,05</b> | <b>197 924 812,07</b> |
|                                          | Lokaty krótkoterminowe o okresie realizacji do 3 miesięcy                                                                  | 243 911 203,46        | 179 703 350,13        |
|                                          | Środki pieniężne na rachunku powierniczym                                                                                  | 13 675 381,59         | 18 206 782,81         |
|                                          | Środki pieniężne na rachunku środków wyodrębnionych                                                                        | 0,00                  | 14 679,13             |
| <b>3.</b>                                | <b>Inne aktywa pieniężne</b>                                                                                               | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| <b>4.</b>                                | <b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne (1+2+3)</b>                                                                    | <b>266 968 601,44</b> | <b>248 834 265,17</b> |
| <b>5.</b>                                | <b>Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych</b> | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| <b>6.</b>                                | <b>Różnice kursowe z wyceny środków pieniężnych na dzień bilansowy</b>                                                     | <b>0,00</b>           | <b>(1 874,98)</b>     |
|                                          | - dodatnie różnice kursowe                                                                                                 | 0,00                  | 4,72                  |
|                                          | - ujemne różnice kursowe                                                                                                   | 0,00                  | (1 879,70)            |
| <b>7.</b>                                | <b>Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (4+5+6)</b>                                          | <b>266 968 601,44</b> | <b>248 832 390,19</b> |

Zarówno na dzień 30.06.2024 r. jak i na dzień 31.12.2023 r. w strukturze środków pieniężnych wystąpiły środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania.

Na dzień 30.06.2024 r. wartość środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosła 14 026 715,50 złotych i składały się na nią środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 13 675 381,59 złotych oraz środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT w kwocie 351 333,91 złotych. Z kolei na dzień 31.12.2023 r. wartość środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosła 18 245 873,21 złotych i składały się na nią środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 18 206 782,81 złotych, środki pieniężne na rachunku środków wyodrębnionych w wysokości 14 679,13 oraz środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT w kwocie 24 411,27 złotych.

**Nota nr 25. Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe**

| Rodzaje krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów | 30.06.2024 r.       | 31.12.2023 r.       |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Opłacone z góry ubezpieczenia majątkowe i osobowe            | 180 699,59          | 538 193,98          |
| Opłaty z tytułu mediów                                       | 1 801 199,59        | 1 214 529,25        |
| Odszkodowania na poczet wywłaszczenia gruntów                | 2 346 955,96        | 2 346 935,96        |
| Pośrednictwo zakupu gruntu                                   | 3 386 500,00        | 0,00                |
| Usługi obce                                                  | 1 282 906,79        | 487 967,86          |
| Licencja na oprogramowanie                                   | 67 744,57           | 141 863,49          |
| Prenumeraty                                                  | 0,00                | 1 622,84            |
| Reklama                                                      | 0,00                | 178,90              |
| Pozostałe                                                    | 228 969,04          | 924 836,48          |
| <b>Razem</b>                                                 | <b>9 294 955,54</b> | <b>5 656 128,76</b> |

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

## KAPITAŁY WŁASNE

**Nota nr 26. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego**

| Lp.                  | Seria/emisja<br>Rodzaj akcji<br>(udziałów) | Rodzaj<br>uprzywilejowania | Liczba akcji<br>(udziałów) | Wartość<br>serii/emisji wg<br>wartości<br>nominalnej | Sposób<br>pokrycia<br>kapitału | Data<br>rejestracji | Prawo do<br>dywidendy<br>(od daty) |
|----------------------|--------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------|------------------------------------|
| 1                    | A                                          | nie uprzywilejowane        | 19 000 000                 | 1 900 000,00                                         | przekształcenie                | 14.05.2008          | 14.05.2008                         |
| 2                    | B                                          | nie uprzywilejowane        | 1 000 000                  | 100 000,00                                           | emisja                         | 14.03.2014          | podział<br>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 27. Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji na 30.06.2024**

| Lp.          | Akcjonariusz / Udziałowiec      | Liczba<br>udziałów/akcji | Udział %       | Wartość<br>udziałów/akcji | liczba głosów     | Udział % w<br>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 okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej: 27 109 391,07 złotych.

Średnia ważona liczba akcji w okresie: 20 000 000.

Zysk netto przypadający na 1 akcję za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku:

Zysk netto/ liczba akcji =  $27\,109\,391,07 / 20\,000\,000 = 1,3555$  złotych.

Skonsolidowany zysk netto za rok 2023 przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej: 183 947 909,43 złotych.

Średnia ważona liczba akcji w okresie: 20 000 000.

Zysk netto przypadający na 1 akcję za rok 2023:

Zysk netto/ liczba akcji =  $183\,947\,909,43 / 20\,000\,000 = 9,1974$  złotych.

**Nota nr 28. Podział zysku Jednostki Dominującej Grupy**

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej za rok 2023 zostało w dniu 20 czerwca 2024 roku zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Zysk netto wykazany w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Jednostki Dominującej za rok 2023 w wysokości 223 110 234,10 złotych został w całości podzielony. Zysk netto Jednostki Dominującej za rok 2023 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 powiązanych pożyczek). W wyniku podziału zysku netto Jednostki Dominującej na poczet zwiększenia jej kapitału rezerwowego przeznaczona została kwota w wysokości 169 110 234,10 złotych (w tym zyski z transakcji wewnątrzgrupowych w kwocie 51 365 554,29 złotych), a pozostała kwota w wysokości 54 000 000,00 złotych została przeznaczona na dywidendę dla Victoria Dom Holding Sp. z o.o.

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE**  
**ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU**

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 51 365 554,29 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 117 744 679,81 złotych. Dane te zostały zaprezentowane w poniższej tabeli.

| Wyszczególnienie |                                                                                | Wartość na dzień 30.06.2024 r. |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| I                | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu                     | 337 106 519,73                 |
| II               | Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych                            | 117 744 679,81                 |
| 1                | Zwiększenie (z tytułu)                                                         | 169 110 234,10                 |
| a                | Podziału zysku Jednostki Dominującej                                           | 169 110 234,10                 |
| 2                | Zmniejszenie (z tytułu)                                                        | 51 365 554,29                  |
| a                | Korekta z tytułu eliminacji wewnątrzgrupowych zysków dotyczących lat ubiegłych | 51 365 554,29                  |
| III              | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu                       | 454 851 199,54                 |

Podział wyniku Jednostki Dominującej za rok 2023:

| Wyszczególnienie |                                          | Wartość        |
|------------------|------------------------------------------|----------------|
| I                | Zysk / strata netto                      | 223 110 234,10 |
| II               | Podział zysku / pokrycie straty          | 223 110 234,10 |
| 1                | wypłata dywidendy                        | 54 000 000,00  |
| 2                | zwiększenie kapitału rezerwowego         | 169 110 234,10 |
| 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 (dotyczy danych za 2023 rok, wynik za półrocze nie podlega zatwierdzeniu i podziałowi).

| Wyszczególnienie                                                                          | 30.06.2024 r.  | 31.12.2023r.    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)                                            | 552 846 585,93 | 552 846 585,93  |
| Planowana dywidenda (wartość ujemna)                                                      | Nie dotyczy    | (54 000 000,00) |
| Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) | 552 846 585,93 | 498 846 585,93  |

Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych Jednostka Dominująca wypłaciła całą kwotę zadeklarowanej dywidendy.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

## ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

**Nota nr 29. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

| Tytuł zdarzenia                                                        | 30.06.2024 r.                       |                            |                      | 31.12.2023 r.                       |                            |                       |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|----------------------|-------------------------------------|----------------------------|-----------------------|
|                                                                        | kwota dodatnia różnicy przejściowej | stawka podatku odroczonego | kwota rezerwy        | kwota dodatnia różnicy przejściowej | stawka podatku odroczonego | kwota rezerwy         |
| <b>- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy bieżącego roku</b>      |                                     |                            |                      |                                     |                            |                       |
| -przychody ze sprzedaży lokali, dla których nie przeniesiono własności | 380 804 494,50                      | 19%                        | 72 352 853,87        | 787 001 190,03                      | 19%                        | 149 530 226,11        |
| -koszty dotyczące inwestycji w toku                                    | 22 373 418,23                       | 19%                        | 4 250 949,46         | 23 604 153,81                       | 19%                        | 4 484 789,22          |
| -koszty emisji obligacji własnych                                      | 6 252 488,96                        | 19%                        | 1 187 972,90         | 6 689 175,90                        | 19%                        | 1 270 943,42          |
| -niezapłacone należne odsetki                                          | 12 804 198,72                       | 19%                        | 2 432 797,76         | 2 452 754,04                        | 19%                        | 466 023,27            |
| -środki trwałe w leasingu                                              | 9 862 822,38                        | 19%                        | 1 873 936,25         | 8 199 741,72                        | 19%                        | 1 557 950,93          |
| -pozostałe                                                             | 2 212 760,10                        | 19%                        | 420 424,42           | 1 430 099,58                        | 19%                        | 271 718,92            |
| <b>RAZEM</b>                                                           | <b>434 310 182,89</b>               | <b>x</b>                   | <b>82 518 934,66</b> | <b>829 377 115,08</b>               | <b>x</b>                   | <b>157 581 651,87</b> |

**Nota nr 30. Pozostałe rezerwy**

| Wyszczególnienie          | Na sprawy sporne    | Badanie bilansu   | Koszty budowy       | Inne                | Razem                |
|---------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| <b>31.12.2023, w tym:</b> | <b>4 413 775,98</b> | <b>131 600,00</b> | <b>9 496 995,59</b> | <b>1 337 151,04</b> | <b>15 379 522,61</b> |
| - 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        |
| <b>Zwiększenia</b>        | <b>1 759 824,26</b> | <b>0,00</b>       | <b>2 510 414,48</b> | <b>50 000,00</b>    | <b>4 320 238,74</b>  |
| <b>Wykorzystanie</b>      | <b>326 924,30</b>   | <b>131 600,00</b> | <b>6 229 274,30</b> | <b>52 200,00</b>    | <b>6 739 998,60</b>  |
| <b>Rozwiązanie</b>        | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>          |
| <b>30.06.2024, w tym:</b> | <b>5 846 675,94</b> | <b>0,00</b>       | <b>5 778 135,77</b> | <b>1 334 951,04</b> | <b>12 959 762,75</b> |
| - długoterminowe          | 0,00                | 0,00              | 0,00                | 0,00                | 0,00                 |
| - krótkoterminowe         | 5 846 675,94        | 0,00              | 5 778 135,77        | 1 334 951,04        | 12 959 762,75        |

| Wyszczególnienie          | Na sprawy sporne    | Badanie bilansu   | Koszty budowy        | Inne                | Razem                |
|---------------------------|---------------------|-------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| <b>31.12.2022, w tym:</b> | <b>854 777,50</b>   | <b>96 800,00</b>  | <b>2 023 046,57</b>  | <b>1 124 600,00</b> | <b>4 099 224,07</b>  |
| - długoterminowe          | 0,00                | 0,00              | 0,00                 | 0,00                | 0,00                 |
| - krótkoterminowe         | 854 777,50          | 96 800,00         | 2 023 046,57         | 1 124 600,00        | 4 099 224,07         |
| <b>Zwiększenia</b>        | <b>3 578 125,19</b> | <b>146 000,00</b> | <b>19 218 782,49</b> | <b>657 800,00</b>   | <b>23 600 707,68</b> |
| <b>Wykorzystanie</b>      | <b>19 126,71</b>    | <b>111 200,00</b> | <b>11 744 833,47</b> | <b>445 248,96</b>   | <b>12 320 409,14</b> |
| <b>Rozwiązanie</b>        | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>          |
| <b>31.12.2023, w tym:</b> | <b>4 413 775,98</b> | <b>131 600,00</b> | <b>9 496 995,59</b>  | <b>1 337 151,04</b> | <b>15 379 522,61</b> |
| - 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        |

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU**

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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy. Kwota zobowiązania na dzień bilansowy nie jest pewna co do wielkości z uwagi na zapisy umowy wskazujące, 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 daniny 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 31. Zobowiązania długoterminowe, w podziale wg okresów spłaty w wartości skorygowanej ceny nabycia**

| 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                 |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>- wobec pozostałych jednostek:</b> |                      |                                                 |                                                          |                                                              |                       |
| <b>31.12.2023 r.</b>                  | <b>34 660 973,45</b> | <b>346 601 034,82</b>                           | <b>26 690 702,45</b>                                     | <b>20 367 227,62</b>                                         | <b>428 319 938,34</b> |
| powyżej 1 roku do 2 lat               | 69 498 974,85        | 75 490 676,08                                   | 3 610 364,19                                             | 7 946 232,05                                                 | 156 546 247,17        |
| powyżej 2 lat do 3 lat                | 9 903 097,35         | 245 094 296,38                                  | 18 450 807,25                                            | 4 854 148,09                                                 | 278 302 349,07        |
| powyżej 3 lat do 5 lat                | 9 902 831,86         | 0,00                                            | 2 769 053,94                                             | 3 765 651,20                                                 | 16 437 537,00         |
| powyżej 5 lat                         | 0,00                 | 0,00                                            | 0,00                                                     | 2 518 020,42                                                 | 2 518 020,42          |
| <b>30.06.2024 r.</b>                  | <b>89 304 904,06</b> | <b>320 584 972,46</b>                           | <b>24 830 225,38</b>                                     | <b>19 084 051,76</b>                                         | <b>453 804 153,66</b> |

| 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                 |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>- wobec pozostałych jednostek:</b> |                      |                                                 |                                                          |                                                              |                       |
| <b>31.12.2022 r.</b>                  | <b>812 088,00</b>    | <b>183 232 419,11</b>                           | <b>31 501 216,09</b>                                     | <b>25 724 318,01</b>                                         | <b>241 270 041,21</b> |
| powyżej 1 roku do 2 lat               | 9 903 097,35         | 81 110 265,96                                   | 3 526 914,59                                             | 3 631 152,54                                                 | 98 171 430,44         |
| powyżej 2 lat do 3 lat                | 9 903 097,35         | 265 490 768,86                                  | 3 672 926,37                                             | 8 166 393,95                                                 | 287 233 186,53        |
| powyżej 3 lat do 5 lat                | 14 854 778,75        | 0,00                                            | 19 490 861,49                                            | 6 886 367,17                                                 | 41 232 007,41         |
| powyżej 5 lat                         | 0,00                 | 0,00                                            | 0,00                                                     | 1 683 313,96                                                 | 1 683 313,96          |
| <b>31.12.2023 r.</b>                  | <b>34 660 973,45</b> | <b>346 601 034,82</b>                           | <b>26 690 702,45</b>                                     | <b>20 367 227,62</b>                                         | <b>428 319 938,34</b> |



**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE**  
**ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU**

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

Na dzień 30.06.2024 roku w pozycji tej wykazano długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 20 421 263,82 złotych, długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW w wysokości 3 900 834,00 złotych, długoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 504 383,66 złotych oraz inne zobowiązania finansowe na kwotę 3 742,90 złotych.

Na dzień 31.12.2023 roku w pozycji tej wykazano długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 21 874 195,70 złotych, długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW w wysokości 4 177 180,78 złotych oraz długoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 639 325,97 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                 |
|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>- wobec pozostałych jednostek:</b> |                       |                                                 |                                                          |                                                              |                       |
| <b>Część krótkoterminowa, w tym:</b>  | <b>43 509 973,10</b>  | <b>83 451 815,37</b>                            | <b>3 472 887,33</b>                                      | <b>13 531 231,76</b>                                         | <b>143 965 907,56</b> |
| <i>Do 1 roku</i>                      | <i>43 509 973,10</i>  | <i>83 451 815,37</i>                            | <i>3 472 887,33</i>                                      | <i>13 531 231,76</i>                                         | <i>143 965 907,56</i> |
| <b>Część długoterminowa, w tym:</b>   | <b>89 304 904,06</b>  | <b>320 584 972,46</b>                           | <b>24 830 225,38</b>                                     | <b>19 084 051,76</b>                                         | <b>453 804 153,66</b> |
| <i>Powyżej 1 roku do 3 lat</i>        | <i>79 402 072,20</i>  | <i>320 584 972,46</i>                           | <i>22 061 171,44</i>                                     | <i>12 800 380,14</i>                                         | <i>434 848 596,24</i> |
| <i>Powyżej 3 lat do 5 lat</i>         | <i>9 902 831,86</i>   | <i>0,00</i>                                     | <i>2 769 053,94</i>                                      | <i>3 765 651,20</i>                                          | <i>16 437 537,00</i>  |
| <i>Powyżej 5 lat</i>                  | <i>0,00</i>           | <i>0,00</i>                                     | <i>0,00</i>                                              | <i>2 518 020,42</i>                                          | <i>2 518 020,42</i>   |
| <b>30.06.2024 r.</b>                  | <b>132 814 877,16</b> | <b>404 036 787,83</b>                           | <b>28 303 112,71</b>                                     | <b>32 615 283,52</b>                                         | <b>597 770 061,22</b> |

| 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                 |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>- wobec pozostałych jednostek:</b> |                      |                                                 |                                                          |                                                              |                       |
| <b>Część krótkoterminowa, w tym:</b>  | <b>51 593 150,14</b> | <b>59 815 242,82</b>                            | <b>3 418 188,89</b>                                      | <b>17 358 982,46</b>                                         | <b>132 185 564,31</b> |
| <i>Do 1 roku</i>                      | <i>51 593 150,14</i> | <i>59 815 242,82</i>                            | <i>3 418 188,89</i>                                      | <i>17 358 982,46</i>                                         | <i>132 185 564,31</i> |
| <b>Część długoterminowa, w tym:</b>   | <b>34 660 973,45</b> | <b>346 601 034,82</b>                           | <b>26 690 702,45</b>                                     | <b>20 367 227,62</b>                                         | <b>428 319 938,34</b> |
| <i>Powyżej 1 roku do 3 lat</i>        | <i>19 806 194,70</i> | <i>346 601 034,82</i>                           | <i>7 199 840,96</i>                                      | <i>11 797 546,49</i>                                         | <i>385 404 616,97</i> |
| <i>Powyżej 3 lat do 5 lat</i>         | <i>14 854 778,75</i> | <i>0,00</i>                                     | <i>19 490 861,49</i>                                     | <i>6 886 367,17</i>                                          | <i>41 232 007,41</i>  |
| <i>Powyżej 5 lat</i>                  | <i>0,00</i>          | <i>0,00</i>                                     | <i>0,00</i>                                              | <i>1 683 313,96</i>                                          | <i>1 683 313,96</i>   |
| <b>31.12.2023 r.</b>                  | <b>86 254 123,59</b> | <b>406 416 277,64</b>                           | <b>30 108 891,34</b>                                     | <b>37 726 210,08</b>                                         | <b>560 505 502,65</b> |

Wzrost łącznej wartości zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek z 86 254 123,59 złotych na dzień 31.12.2023 roku do 132 814 877,16 złotych na dzień 30.06.2024 roku wynika głównie z podpisania nowej umowy kredytowej z VeloBank i uruchomienia finansowania na kwotę 94 mln złotych, co zostało zniwelowane spłatą kredytu w PKO BP w wysokości ok. 47 mln złotych.

Zobowiązania z tytułu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej spadły z 17 358 982,46 złotych na dzień 31.12.2023 roku do 13 531 231,76 złotych na dzień 30.06.2024 roku z tytułu ich spłaty.

Spadek łącznej wysokości zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych z 406 416 277,64 złotych na dzień 31.12.2023 roku do 404 036 787,83 złotych na dzień 30.06.2024 roku wynika głównie z wykupu obligacji serii R o wartości 25,0 mln złotych oraz S/S2 o wartości 28,7 mln złotych oraz emisji obligacji serii P2023B o wartości 50,0 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 30.06.2024 roku aktywne były następujące serie obligacji, które zostały wyemitowane przez Victoria Dom S.A.:

- seria D w wysokości 6,231 mln złotych z terminem wykupu w marcu 2025 roku
- seria T w wysokości 70,0 mln złotych z terminem wykupu w styczniu 2025 roku
- seria U w wysokości 5,272 mln złotych z terminem wykupu w sierpniu 2025 roku
- seria W w wysokości 10,0 mln złotych z terminem wykupu w lutym 2026 roku
- seria V w wysokości 50,184 mln złotych z terminem wykupu w marcu 2026 roku
- seria X w wysokości 11,2 mln złotych z terminem wykupu w czerwcu 2026 roku
- seria Y1/Y2 w wysokości 100,0 mln złotych z terminem wykupu we wrześniu 2026 roku
- seria P2023A w wysokości 100,0 mln złotych z terminem wykupu w grudniu 2026 roku
- seria P2023B w wysokości 50,0 mln złotych z terminem wykupu w kwietniu 2027 roku

W dniu 23 stycznia 2024 roku Victoria Dom S.A. wykupiła i umorzyła 25.000 sztuk obligacji serii R o wartości nominalnej 25,0 mln złotych.

W dniu 3 kwietnia 2024 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała 50.000 sztuk obligacji serii P2023B o wartości nominalnej 50,0 mln złotych. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.

W czerwcu 2024 roku obligacje serii S/S2 w wysokości 28,729 mln złotych zostały wykupione zgodnie z harmonogramem.

W dniu 1 sierpnia 2024 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała 50.000 sztuk obligacji serii P2023C o wartości nominalnej 50,0 mln złotych. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu zorganizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. W ramach rozliczenia obligacji serii P2027C wykupione zostało 3.494 szt. obligacji serii T o wartości nominalnej 3,494 mln złotych.

W dniu 11 października 2024 roku Victoria Dom S.A. wykupiła przedterminowo pozostałą część obligacji serii T w wysokości 66,5 mln zł.

Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych aktywne są następujące emisje obligacji, które zostały wyemitowane przez Victoria Dom S.A.:

- seria D w wysokości 6,231 mln złotych z terminem wykupu w marcu 2025 roku
- seria U w wysokości 5,272 mln złotych z terminem wykupu w sierpniu 2025 roku
- seria W w wysokości 10,0 mln złotych z terminem wykupu w lutym 2026 roku
- seria V w wysokości 50,184 mln złotych z terminem wykupu w marcu 2026 roku
- seria X w wysokości 11,2 mln złotych z terminem wykupu w czerwcu 2026 roku
- seria Y1 w wysokości 30,0 mln złotych z terminem wykupu we wrześniu 2026 roku
- seria Y2 w wysokości 70,0 mln złotych z terminem wykupu we wrześniu 2026 roku
- seria P2023A w wysokości 100,0 mln złotych z terminem wykupu w grudniu 2026 roku
- 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

Na dzień 30.06.2024 roku Jednostka Dominująca miała następujące zobowiązania z tytułu kredytów:

- kredyt deweloperski zawarty z konsorcjum banków spółdzielczych w wysokości nominalnej 40,00 mln złotych,
- korporacyjna linia kredytowa w VeloBank w wysokości nominalnej 94 mln złotych
- z tytułu kredytu wielocelowego w PKO BP w wysokości nominalnej 0,00 złotych (przyznana wartość kredytowania wynosi 80,0 mln 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 mogła być wypłacona najpóźniej 30.06.2024 roku.

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

Terminem spłaty kredytu jest 30.06.2026, przy czym do dnia 30.12.2024 r. obowiązuje 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.

Zabezpieczeniem wierzytelności VeloBank S.A. wynikających z umowy są:

- 1) hipoteka umowna łączna do kwoty 141 000 000,00 zł ustanowiona na zabezpieczenie kapitału, odsetek oraz innych należności ubocznych wynikających z niniejszej umowy ustanowiona z najwyższym,
- 2) pełnomocnictwa do wszystkich rachunków Jednostki Dominującej prowadzonych w banku,
- 3) weksel własny in blanco wystawiony przez Jednostkę Dominującą wraz z deklaracją wekslową,
- 4) oświadczenie Jednostki Dominującej o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 141.000.000,00 mln.,
- 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 kwot  limitu, wprowadza 3 różne moŹliwosci wykorzystania przyznanego limitu oraz wyd uŹa okres spłaty.

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

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

W ramach limitu udostępnione są:

- 1) kredyt w rachunku bieŹ cym,
- 2) kredyt obrotowy odnawialny,
- 3) gwarancje bankowe.

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

Zabezpieczenie umowy stanowi :

- 1) hipoteka umowna  czna z najwyŹszym pierwszeństwem do kwoty 120 000 000,00 z oty ch na przys guj cym Kredytobiorcy:
  - a) prawie własności nieruchomości po oŹonych w Krakowie,
  - b) prawie uŹytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionych na nim budynków, stanowiących odrębne nieruchomości, po oŹonych w Warszawie, ul. Źupnicza
- 2) przelew wierzytelności pienięŹnych z umów ubezpieczenia budowy inwestycji od ryzyk budowlano-montaŹowych,
- 3) przelew wierzytelności pienięŹnych i praw z umowy zawartej z generalnym wykonawc  inwestycji oraz gwarancji naleŹytego wykonania umowy zawartej z generalnym wykonawc  inwestycji, o ile gwarancja zostanie udzielona,
- 4) zastaw rejestrowy wpisany do rejestru zastawów prowadzonego przez sąd rejestrowy i zastaw finansowy z najwyŹszym pierwszeństwem do najwyŹszej sumy zabezpieczenia w kwocie 300 000 000,00 z oty ch 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 z oty ch.

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 powyŹszego Hipoteka jest hipotek  umowną  czn  obci Źaj c  wyłacznie Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4, Nieruchomości 5 i tym samym PKO BP S.A. zwalnia zabezpieczenie w postaci Hipoteki obci Źaj cej Nieruchomo c 1 i wyraŹa zgod  na jej wykreślenie.

W dniu 30 września 2024 roku spółka Victoria Dom S.A. spłaciła rat  kredytu deweloperskiego w kwocie 2,5 mln zł. do Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej.

Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych informacji finansowych salda zad uŹenia z tytułu kredytów wynoszą:

- kredyt deweloperski 37 500 000,00 z oty ch,
- korporacyjna linia kredytowa 94 000 000,00 z oty ch.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

**Nota nr 32. Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek**

| Wyszczególnienie                                                     | 30.06.2024 r.         | 31.12.2023 r.         |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Kredyty i pożyczki</b>                                            | <b>43 509 973,10</b>  | <b>51 593 150,14</b>  |
| - zobowiązania wobec banku                                           | 43 509 973,10         | 51 593 150,14         |
| <b>Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych</b>               | <b>83 451 815,37</b>  | <b>59 815 242,82</b>  |
| - z tytułu emisji obligacji                                          | 83 451 815,37         | 59 815 242,82         |
| <b>Inne zobowiązania finansowe</b>                                   | <b>3 472 887,33</b>   | <b>3 418 188,89</b>   |
| - zobowiązania z tytułu leasingu                                     | 3 472 887,33          | 3 418 188,89          |
| <b>Z tytułu dostaw i usług:</b>                                      | <b>74 729 721,19</b>  | <b>102 187 845,60</b> |
| - do 12 miesięcy                                                     | 72 945 696,88         | 101 026 903,73        |
| - powyżej 12 miesięcy                                                | 1 784 024,31          | 1 160 941,87          |
| <b>Z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych</b>              | <b>17 480 652,38</b>  | <b>2 981 107,52</b>   |
| - urząd skarbowy PIT                                                 | 131 789,00            | 100 277,00            |
| - urząd skarbowy CIT                                                 | 16 777 234,26         | 9 632,00              |
| - ubezpieczenia społeczne i składki zdrowotne                        | 243 987,83            | 355 623,12            |
| - podatek VAT                                                        | 327 641,29            | 2 515 575,40          |
| <b>Z tytułu wynagrodzeń</b>                                          | <b>162 007,84</b>     | <b>154 269,43</b>     |
| - z tytułu umowy o pracę                                             | 162 007,84            | 154 269,43            |
| - z tytułu umowy zlecenie                                            | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>Inne</b>                                                          | <b>28 577 144,61</b>  | <b>37 582 998,97</b>  |
| - zobowiązania wobec klientów z tytułu wpłat na rachunek powierniczy | 13 675 381,59         | 18 206 782,81         |
| - zatrzymane od wykonawców kaucje gwarancyjne                        | 13 261 383,13         | 17 358 982,46         |
| - pozostałe                                                          | 1 640 379,89          | 2 017 233,70          |
| <b>Razem</b>                                                         | <b>251 384 201,82</b> | <b>257 732 803,37</b> |

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

Na dzień 30.06.2024 roku w pozycji tej wykazano krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 2 670 996,39 złotych, krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW w wysokości 547 142,09 złotych oraz krótkoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 254 748,85 złotych.

Na dzień 31.12.2023 roku w pozycji tej wykazano krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 2 597 588,13 złotych, krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW w wysokości 536 490,32 złotych oraz krótkoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 284 110,44 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.

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU**

| Wyszczególnienie                                                                                    | 30.06.2024 r.         | Zobowiązania bieżące  | Zobowiązania przeterminowane |                 |                  |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------|------------------|-------------------|
|                                                                                                     |                       |                       | do 90 dni                    | 91-180 dni      | 181-360 dni      | powyżej 360 dni   |
| Kredyty i pożyczki                                                                                  | 43 509 973,10         | 43 509 973,10         | 0,00                         | 0,00            | 0,00             | 0,00              |
| Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                                     | 83 451 815,37         | 83 451 815,37         | 0,00                         | 0,00            | 0,00             | 0,00              |
| Inne zobowiązania finansowe                                                                         | 3 472 887,33          | 3 472 887,33          | 0,00                         | 0,00            | 0,00             | 0,00              |
| Z tytułu dostaw i usług                                                                             | 74 729 721,19         | 73 499 561,93         | 425 711,46                   | 6 914,20        | 88 239,05        | 709 294,55        |
| Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 17 480 652,38         | 17 480 652,38         | 0,00                         | 0,00            | 0,00             | 0,00              |
| Z tytułu wynagrodzeń                                                                                | 162 007,84            | 162 007,84            | 0,00                         | 0,00            | 0,00             | 0,00              |
| Inne                                                                                                | 28 577 144,61         | 28 577 144,61         | 0,00                         | 0,00            | 0,00             | 0,00              |
| <b>Razem</b>                                                                                        | <b>251 384 201,82</b> | <b>250 154 042,56</b> | <b>425 711,46</b>            | <b>6 914,20</b> | <b>88 239,05</b> | <b>709 294,55</b> |

Zobowiązania przeterminowane na dzień 30.06.2024 roku wynosiły 1 230 159,26 złotych. Do dnia zatwierdzenia do publikacji śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych zobowiązania, co do których nie toczy się postępowanie sporne, zostały w całości uregulowane. Kwota zobowiązań spornych to ok. 700 tysięcy złotych. 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.

| Wyszczególnienie                                                                                    | 31.12.2023 r.         | Zobowiązania bieżące  | Zobowiązania przeterminowane |             |             |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------|-------------|-------------|-------------------|
|                                                                                                     |                       |                       | do 90 dni                    | 91-180 dni  | 181-360 dni | powyżej 360 dni   |
| Kredyty i pożyczki                                                                                  | 51 593 150,14         | 51 593 150,14         | 0,00                         | 0,00        | 0,00        | 0,00              |
| Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                                     | 59 815 242,82         | 59 815 242,82         | 0,00                         | 0,00        | 0,00        | 0,00              |
| Inne zobowiązania finansowe                                                                         | 3 418 188,89          | 3 418 188,89          | 0,00                         | 0,00        | 0,00        | 0,00              |
| Z tytułu dostaw i usług                                                                             | 102 187 845,60        | 101 419 789,31        | 62 536,28                    | 0,00        | 0,00        | 705 520,01        |
| Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 2 981 107,52          | 2 981 107,52          | 0,00                         | 0,00        | 0,00        | 0,00              |
| Z tytułu wynagrodzeń                                                                                | 154 269,43            | 154 269,43            | 0,00                         | 0,00        | 0,00        | 0,00              |
| Inne                                                                                                | 37 582 998,97         | 37 582 998,97         | 0,00                         | 0,00        | 0,00        | 0,00              |
| <b>Razem</b>                                                                                        | <b>257 732 803,37</b> | <b>256 964 747,08</b> | <b>62 536,28</b>             | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>705 520,01</b> |

Zobowiązania przeterminowane na dzień 31.12.2023 roku wynosiły 768 056,29 złotych i dotyczyły głównie pozycji spornych w wysokości około 700 tysięcy złotych.

Do dnia zatwierdzenia do publikacji skonsolidowanych informacji finansowych zobowiązania, co do których nie toczy się postępowanie sporne, zostały w całości uregulowane.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

Nota nr 33. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

| Płatne w okresie:                                             | Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych |                | Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych |               |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------|---------------|
|                                                               | 30.06.2024 r.                                    | 31.12.2023 r.  | 30.06.2024 r.                                  | 31.12.2023 r. |
| do 1 roku                                                     | 4 605 425,20                                     | 4 622 531,37   | 3 472 887,33                                   | 3 418 188,89  |
| od 1 roku do 3 lat                                            | 23 673 764,91                                    | 9 131 191,98   | 22 057 427,55                                  | 7 199 840,96  |
| od 3 lat do 5 lat                                             | 2 803 131,81                                     | 19 745 858,43  | 2 769 053,93                                   | 19 490 861,49 |
| powyżej 5 lat                                                 | 0,00                                             | 0,00           | 0,00                                           | 0,00          |
| Razem                                                         | 31 082 321,92                                    | 33 499 581,78  | 28 299 368,81                                  | 30 108 891,34 |
| Przyszły koszt odsetkowy (wartość ujemna)                     | (2 782 952,11)                                   | (3 390 690,44) | X                                              | X             |
| Razem wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, z tego: | 28 299 369,81                                    | 30 108 891,34  | 28 299 368,81                                  | 30 108 891,34 |
| zobowiązania krótkoterminowe                                  |                                                  |                | 3 472 887,33                                   | 3 418 188,89  |
| zobowiązania długoterminowe                                   |                                                  |                | 24 826 481,48                                  | 26 690 702,45 |

W okresie sprawozdawczym, jak również w roku poprzedzającym nie wystąpiły istotne opłaty warunkowe z tytułu zawartych umów leasingowych.

Nota nr 34. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

| Wyszczególnienie                |                                                                             | 30.06.2024 r.  | 31.12.2023 r.  |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Inne rozliczenia międzyokresowe |                                                                             |                |                |
| 1.                              | Długoterminowe                                                              | 37 792 113,85  | 0,00           |
| a)                              | Otrzymane wpłaty na poczet zawartych umów deweloperskich lub przedwstępnych | 37 792 113,85  | 0,00           |
| 2.                              | Krótkoterminowe                                                             | 364 999 851,61 | 206 248 108,69 |
| a)                              | Otrzymane wpłaty na poczet zawartych umów deweloperskich lub przedwstępnych | 364 999 851,61 | 206 248 108,69 |
| RAZEM                           |                                                                             | 402 791 965,46 | 206 248 108,69 |

Nota nr 35. Wykaz aktywów i pasywów, które wykazywane są więcej niż jednej pozycji bilansu wraz z powiązaniami między tymi pozycjami

| Bilans na 30.06.2024                                         |                       |               |                      |                |                |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|----------------------|----------------|----------------|
| Wyszczególnienie                                             | część krótkoterminowa |               | część długoterminowa |                | Razem          |
|                                                              | pozycja sprawozdania  | kwota         | pozycja sprawozdania | kwota          |                |
| Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | Pasywa D.III.3b       | 83 451 815,37 | Pasywa D.II.3b       | 320 584 972,46 | 404 036 787,83 |
| Inne papiery wartościowe                                     | Aktywa B.III.1c       | 277 541,55    | Aktywa A.V.3d        | 30 837 950,00  | 31 115 491,55  |
| Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek                    | Pasywa D.III.3a       | 43 509 973,10 | Pasywa D.II.3a       | 89 304 904,06  | 132 814 877,16 |
| Inne zobowiązania finansowe                                  | Pasywa D.III.2c       | 3 472 887,33  | Pasywa D.II.2c       | 24 830 225,38  | 28 303 112,71  |
| Inne zobowiązania (kauce gwarancyjne)                        | Pasywa D.III.3i       | 13 531 231,76 | Pasywa D.II.2e       | 19 084 051,76  | 32 615 283,52  |



ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

| Bilans na 31.12.2023                                         |                       |               |                      |                |                |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|----------------------|----------------|----------------|
| Wyszczególnienie                                             | część krótkoterminowa |               | część długoterminowa |                | Razem          |
|                                                              | pozycja sprawozdania  | kwota         | pozycja sprawozdania | kwota          |                |
| Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | Pasywa D.III.3b       | 59 815 242,82 | Pasywa D.II.3b       | 346 601 034,82 | 406 416 277,64 |
| Inne papiery wartościowe                                     | Aktywa B.III.1c       | 279 793,80    | Aktywa A.V.3d        | 31 076 275,95  | 31 356 069,75  |
| Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek                    | Pasywa D.III.3a       | 51 593 150,14 | Pasywa D.II.3a       | 34 660 973,45  | 86 254 123,59  |
| Inne zobowiązania finansowe                                  | Pasywa D.III.2c       | 3 418 188,89  | Pasywa D.II.2c       | 26 690 702,45  | 30 108 891,34  |
| Inne zobowiązania (kaucje gwarancyjne)                       | Pasywa D.III.3i       | 17 358 982,46 | Pasywa D.II.2e       | 20 367 227,62  | 37 726 210,08  |

W pozycji „Inne zobowiązania finansowe” zaprezentowano zobowiązania z tytułu zawartych umów leasingowych, odpowiednio w rozbiciu na część długo i krótkoterminową.

W pozycji „Inne papiery wartościowe” zaprezentowano będące w posiadaniu Victoria Dom S.A. obligacje Victoria House SA, odpowiednio w rozbiciu na część długo i krótkoterminową.

Część krótkoterminową stanowią odsetki naliczone, których termin otrzymania przypada w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

**Nota nr 36. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Jednostki Dominującej i jednostek zależnych (ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń)**

W poniższych tabelach zaprezentowano zobowiązania zabezpieczone na majątku Jednostki Dominującej i jej jednostek zależnych (wykaz jednostek zależnych zawarto w tabeli w punkcie 2 Wprowadzenia do śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych).

| Wyszczególnienie                       | stan na dzień 30.06.2024 r. |                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        | Kwota zobowiązania          | Kwota zabezpieczenia                                                                      | Charakter i forma zabezpieczeń                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Zobowiązania z kredytu deweloperskiego | 40 000 000,00               | Hipoteka:<br>80 000 000,00<br><br>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji:<br>80 000 000,00 | Umowa kredytu deweloperskiego nr 000/23/136<br>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 |

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU**

|                                                                  |                       |                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 § 7<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 2), prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionych na nim budynków w Warszawie (projekty Metro Art, ul. Żupnicza działki 3/3 i 3/4), prawie własności nieruchomości położonych w Warszawie (projekt Olchowy Park 4, ul. Mańkowska)<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             | 94 000 000,00         | 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, 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 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                                   | 28 299 369,81         | 28 299 369,81                                                                           | Weksel własny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>RAZEM</b>                                                     | <b>178 530 369,81</b> | <b>405 346 500,00</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 weksla własnego dla zobowiązań leasingowych

Łączna wartość hipotek stanowiących zabezpieczenie kredytów na dzień 30.06.2024 roku wynosiła 341 000 000,00 złotych. Łączna kwota oświadczeń o poddaniu się egzekucji dla zabezpieczenia spłaty kredytów oraz wykupu obligacji wynosiła na dzień 30.06.2024 roku 405 346 500,00 złotych. Głównym zabezpieczeniem spłaty leasingu na dzień 30.06.2024 roku był weksel własny o wartości 28 299 369,81 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 30.06.2024 roku.

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU**

| Wyszczególnienie                                                  | stan na dzień 31.12.2023 r. |                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                   | Kwota<br>zobowiązania       | Kwota<br>zabezpieczenia                                                                 | Charakter i forma zabezpieczeń                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Zobowiązania z kredytu deweloperskiego                            | 40 000 000,00               | 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>115 000 000,00<br>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji:<br>225 000 000,00 | Umowa nr 43 1020 1332 0000 1402 1240 8532 limitu kredytowego wielocelowego zabezpieczenie zg.z § 7<br>1) hipoteka umowna łączna do kwoty 115 000 000,00 złotych na nieruchomościach<br>- aktualnie na prawie własności nieruchomości położonych w Krakowie (projekt Viva Piast 2), prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionych na nim budynków w Warszawie (projekty Metro Art, ul. Żupnicza działki 3/3 i 3/4), prawie własności nieruchomości położonych w Warszawie (projekt Olchowy Park 4, ul. Mańkowska)<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 kredytu inwestorskiego NOWY DOM             | 46 391 595,24               | Hipoteka:<br>112 500 000,00<br>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji:<br>90 000 000,00  | Umowa kredytu inwestorskiego Nowy Dom nr 03 1020 1068 0000 1496 0083 1453 zabezpieczenie zg.z § 8<br>1) hipoteka umowna do kwoty 112.500.000,00 zł. na działce 17/7 w Warszawie, ul. Marywilska<br>2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy<br>3) przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia<br>4) przelew wierzytelności z umowy z Generalnym Wykonawcą, gwarancji dobrego wykonania umowy od GW, bankowej gwarancji zapłaty i umowy przedwstępnej sprzedaży<br>5) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych, seria D, R,W | 41 231 000,00               | 61 846 500,00                                                                           | Poddanie się Emitenta egzekucji w trybie Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                                    | 30 108 891,34               | 30 108 891,34                                                                           | Weksel własny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>RAZEM</b>                                                      | <b>157 731 486,58</b>       | <b>486 955 391,34*</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 weksla własnego dla zobowiązań leasingowych

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

Łączna wartość hipotek stanowiących zabezpieczenie kredytów na dzień 31.12.2023 roku wynosiła 307 500 000,00 złotych. Łączna kwota oświadczeń o poddaniu się egzekucji dla zabezpieczenia spłaty kredytów oraz wykupu obligacji wynosiła na dzień 31.12.2023 roku 456 846 500,00 złotych. Głównym zabezpieczeniem spłaty leasingu na dzień 31.12.2023 roku był weksel własny o wartości 30 108 891,34 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 31.12.2023 roku.

**Nota nr 37. 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 30.06.2024 r. | stan na dzień 31.12.2023 r. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <p>Umowa kredytu deweloperskiego nr 000/23/136</p> <p>1) hipoteka umowna łączna do wysokości 80.000.000,00 złotych na nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Blizne Łaszczyńskiego</p> <p>2) 14 weksli własnych in blanco (2 sztuki dla każdego z banków działających w ramach konsorcjum)</p> <p>3) oświadczenia o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC</p> <p>4) pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bieżących Kredytobiorcy</p>                 | Hipoteka: 80 000 000,00     | Hipoteka: 80 000 000,00     |
| <p>Zabezpieczenie umowy kredytu wielocelowego w banku PKO</p> <p>1) hipoteka umowna łączna</p> <p>2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych</p> <p>3) przelew wierzytelności pieniężnych z umów o Generalne Wykonawstwo, umowy ubezpieczenia nieruchomości oraz gwarancji należytego wykonania umowy na generalne wykonawstwo</p> <p>4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego</p>                                                  | Hipoteka: 120 000 000,00    | Hipoteka: 115 000 000,00    |
| <p>Umowa kredytu inwestorskiego Nowy Dom</p> <p>1) hipoteka umowna na działce 17/7 w Warszawie, ul. Marywilska</p> <p>2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy</p> <p>3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC</p> <p>4) przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia</p> <p>5) przelew wierzytelności z umowy z Generalnym Wykonawcą, gwarancji dobrego wykonania umowy od GW, bankowej gwarancji zapłaty i umowy przedwstępnej sprzedaży</p> | Hipoteka: 0,00              | Hipoteka: 112 500 000,00    |

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                |                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Zobowiązania z tytułu korporacyjnej linii kredytowej<br><br>Umowa korporacyjnej linii kredytowej nr KRI/2412468<br>zabezpieczenie zg.z § 8<br>1) hipoteka umowna łączna do kwoty 141 000.000,00 zł. na<br>działkach 370, 371, 372, 373, 375, 376, 381, 382, 384, 385, 387,<br>388, 389, 391, 393, 396, 397, 400, 401, 403 i 405 w Gdyni, ul.<br>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<br>Kredytobiorcy i wszystkich dłużników z tytułu zabezpieczenia<br>kredytu | Hipoteka:<br>141 000 000,00<br><br>Oświadczenie o poddaniu się<br>egzekucji:<br>141 000 000,00 | Nie dotyczy                     |
| Obligacje seria D, W, R*                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 24 346 500,00                                                                                  | 61 846 500,00                   |
| Umowa leasingu<br>Weksel własny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Weksel własny:<br>28 299 369,81                                                                | Weksel własny:<br>30 108 891,34 |
| RAZEM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 393 645 869,81                                                                                 | 399 455 391,34                  |

\* Obligacje serii R zostały wykupione 23 stycznia 2024 roku.

Nie występują inne, niż wymienione w nocie 36 zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostek powiązanych, rodzaje zobowiązań warunkowych.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

**Nota nr 38. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów 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)                             | 01.01.2024 r. -<br>30.06.2024 r. | 01.01.2023 r. -<br>30.06.2023 r. |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:</b>                   | <b>241 659 435,06</b>            | <b>337 974 804,16</b>            |
| - sprzedaż nieruchomości                                                  | 233 809 715,03                   | 333 518 061,06                   |
| - usługi                                                                  | 7 849 720,03                     | 4 456 743,10                     |
| <b>Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów w tym:</b>                 | <b>4 250 169,61</b>              | <b>5 711 543,35</b>              |
| - ze sprzedaży materiałów, refakturowanie kosztów                         | 4 250 169,61                     | 5 711 543,35                     |
| <b>Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:</b> | <b>2 700,00</b>                  | <b>2 700,00</b>                  |
| - sprzedaż usług                                                          | 2 700,00                         | 2 700,00                         |
| RAZEM                                                                     | 245 909 604,67                   | 343 686 347,51                   |

Wszystkie przychody ze sprzedaży Grupy uzyskiwane są na terenie kraju.

**Nota nr 39. Przychody zrealizowane z kontraktów długoterminowych rozliczanych zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 3**

Nie występują przychody z realizacji kontraktów długoterminowych.

Grupa Victoria Dom S.A. 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.) zajmującej się świadczeniem usług budowlanych na rzecz innych jednostek z Grupy są wyłączane w skonsolidowanych informacjach finansowych w ramach eliminacji konsolidacyjnych.

**Nota nr 40. 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 41. Koszty według rodzaju**

| Wyszczególnienie                                             | 01.01.2024 r. -<br>30.06.2024 r. | 01.01.2023 r. -<br>30.06.2023 r. |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Koszty według rodzaju:</b>                                | <b>290 962 998,53</b>            | <b>276 903 185,27</b>            |
| amortyzacja                                                  | 654 843,48                       | 611 682,18                       |
| zużycie materiałów i energii                                 | 44 388 810,99                    | 38 946 249,08                    |
| usługi obce                                                  | 232 623 764,51                   | 221 820 422,68                   |
| podatki i opłaty                                             | 2 810 857,93                     | 2 738 789,96                     |
| wynagrodzenia                                                | 8 135 000,64                     | 6 472 421,87                     |
| ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym emerytalne | 1 111 416,76                     | 1 355 927,44                     |
| pozostałe koszty rodzajowe                                   | 1 238 304,22                     | 4 957 692,06                     |
| <b>Koszty według rodzaju razem</b>                           | <b>290 962 998,53</b>            | <b>276 903 185,27</b>            |
| Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych | (115 344 653,09)                 | (23 593 863,95)                  |
| Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby               | 0,00                             | 0,00                             |
| Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)                           | (7 450 140,42)                   | (7 319 286,65)                   |
| Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)                    | (20 626 788,13)                  | (17 327 586,30)                  |
| <b>Koszt wytworzenia sprzedanych produktów</b>               | <b>147 541 416,89</b>            | <b>228 662 448,37</b>            |

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

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

**Nota nr 42. Pozostałe przychody operacyjne**

| Wyszczególnienie |                                                        | 01.01.2024 r. -<br>30.06.2024 r. | 01.01.2023 r. -<br>30.06.2023 r. |
|------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| I.               | Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | 0,00                             | 148 589,83                       |
|                  | - zbycie niefinansowych aktywów trwałych               | 0,00                             | 148 589,83                       |
| II.              | Dotacje                                                | 0,00                             | 0,00                             |
| III.             | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych           | 0,00                             | 0,00                             |
| IV.              | Inne przychody operacyjne                              | 4 346 480,54                     | 585 762,38                       |
|                  | - uzyskane kary, grzywny, odszkodowania                | 3 604 887,13                     | 433 086,13                       |
|                  | - zwrot opłat za wieczyste użytkowanie gruntu          | 107 973,19                       | 20 709,99                        |
|                  | - pozostałe                                            | 633 620,22                       | 131 966,26                       |
| <b>RAZEM</b>     |                                                        | <b>4 346 480,54</b>              | <b>734 352,21</b>                |

**Nota nr 43. Pozostałe koszty operacyjne**

| Wyszczególnienie |                                                          | 01.01.2024 r. -<br>30.06.2024 r. | 01.01.2023 r. -<br>30.06.2023 r. |
|------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| I.               | Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | 0,00                             | 0,00                             |
| II.              | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych             | 0,00                             | 0,00                             |
| III.             | Inne koszty operacyjne                                   | 12 401 393,48                    | 663 698,38                       |
|                  | - odszkodowania                                          | 191 172,03                       | 29 312,02                        |
|                  | - darowizny                                              | 140 446,30                       | 99 167,70                        |
|                  | - odpisy aktualizujące                                   | 0,00                             | 321 829,60                       |
|                  | - przekazanie gruntu pod drogi                           | 11 246 866,16                    | 0,00                             |
|                  | - opłata adiacencka                                      | 50 000,00                        | 0,00                             |
|                  | - amortyzacja nieruchomości inwestycyjnej                | 75 405,12                        | 75 405,12                        |
|                  | - sprawy sądowe                                          | 225 390,83                       | 0,00                             |
|                  | - pozostałe                                              | 472 113,04                       | 137 983,94                       |
| <b>RAZEM</b>     |                                                          | <b>12 401 393,48</b>             | <b>663 698,38</b>                |

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.



ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

**Nota nr 44. Przychody finansowe**

| Wyszczególnienie |                                            | 01.01.2024 r. -<br>30.06.2024 r. | 01.01.2023 r. -<br>30.06.2023 r. |
|------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| I.               | Dywidendy i udziały w zyskach:             | 0,00                             | 0,00                             |
| II.              | Odsetki:                                   | 5 706 650,66                     | 2 163 120,07                     |
|                  | - odsetki od lokat, środków na rachunku    | 3 808 696,39                     | 784 481,59                       |
|                  | - odsetki od należności                    | 754 412,54                       | 109 043,64                       |
|                  | - odsetki od obligacji Victoria House SA   | 696 846,15                       | 796 481,68                       |
|                  | - odsetki od pożyczek (nie otrzymane)      | 446 695,58                       | 473 113,16                       |
|                  | 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:                                      | 4 915,05                         | 53 100,00                        |
|                  | - różnice kursowe                          | 0,00                             | 0,00                             |
|                  | - inne                                     | 4 915,05                         | 53 100,00                        |
| <b>RAZEM</b>     |                                            | <b>5 711 565,71</b>              | <b>2 216 220,07</b>              |

Przychody odsetkowe za okres od 01.01.2024 roku do 30.06.2024 roku:

| Wyszczególnienie                       | Odsetki otrzymane   | Zmiana stanu odsetek<br>naliczonych | Razem               |
|----------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Dłużne instrumenty finansowe           | 699 098,20          | (2 252,05)                          | 696 846,15          |
| Pożyczki udzielone i należności własne | 747 413,99          | 453 694,13                          | 1 201 108,12        |
| Pozostałe aktywa                       | 3 808 696,39        | 0,00                                | 3 808 696,39        |
| <b>RAZEM</b>                           | <b>5 255 208,58</b> | <b>451 442,08</b>                   | <b>5 706 650,66</b> |

Przychody odsetkowe za okres od 01.01.2023 roku do 30.06.2023 roku:

| Wyszczególnienie                       | Odsetki otrzymane   | Zmiana stanu odsetek<br>naliczonych | Razem               |
|----------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Dłużne instrumenty finansowe           | 744 497,33          | 51 984,35                           | 796 481,68          |
| Pożyczki udzielone i należności własne | 109 043,64          | 473 113,16                          | 582 156,80          |
| Pozostałe aktywa                       | 784 481,59          | 0,00                                | 784 481,59          |
| <b>RAZEM</b>                           | <b>1 638 022,56</b> | <b>525 097,51</b>                   | <b>2 163 120,07</b> |

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

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU**

**Nota nr 45. Koszty finansowe**

| Wyszczególnienie |                                                     | 01.01.2024 r. -<br>30.06.2024 r. | 01.01.2023 r. -<br>30.06.2023 r. |
|------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| I.               | <b>Odsetki</b>                                      | <b>30 868 179,98</b>             | <b>24 723 062,04</b>             |
|                  | - odsetki                                           | 30 868 179,98                    | 24 723 062,04                    |
| II.              | <b>Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych</b> | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</b>                      |
|                  | - pozostałe                                         | 0,00                             | 0,00                             |
| III.             | <b>Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>    | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</b>                      |
| IV.              | <b>Inne</b>                                         | <b>198 800,94</b>                | <b>1 890 675,01</b>              |
|                  | - różnice kursowe                                   | 198 657,96                       | 1 074 854,99                     |
|                  | - pozostałe                                         | 142,98                           | 815 820,02                       |
| <b>RAZEM</b>     |                                                     | <b>31 066 980,92</b>             | <b>26 613 737,05</b>             |

W okresie sprawozdawczym, jak również w okresie porównawczym nie wystąpiły istotne opłaty warunkowe z tytułu zawartych umów leasingowych.

Koszty odsetkowe za okres od 01.01.2024 roku do 30.06.2024 roku:

| Wyszczególnienie                                 | Odsetki zapłacone w okresie | Zmiana stanu odsetek naliczonych | Razem                |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji | 25 057 713,51               | 2 825 971,38                     | 27 883 684,89        |
| Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu         | 1 246 805,99                | 0,00                             | 1 246 805,99         |
| Zobowiązania finansowe z tytułu kredytów         | 1 037 849,58                | 610 149,26                       | 1 647 998,84         |
| Pozostałe pasywa                                 | 89 690,26                   | 0,00                             | 89 690,26            |
| <b>RAZEM</b>                                     | <b>27 432 059,34</b>        | <b>3 436 120,64</b>              | <b>30 868 179,98</b> |

Koszty odsetkowe za okres od 01.01.2023 roku do 30.06.2023 roku:

| Wyszczególnienie                                 | Odsetki zapłacone w okresie | Zmiana stanu odsetek naliczonych | Razem                |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji | 17 671 575,68               | 893 708,99                       | 18 565 284,67        |
| Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu         | 1 254 666,06                | 0,00                             | 1 254 666,06         |
| Zobowiązania finansowe z tytułu kredytów         | 4 537 326,77                | 344 254,22                       | 4 881 580,99         |
| Pozostałe pasywa                                 | 21 530,32                   | 0,00                             | 21 530,32            |
| <b>RAZEM</b>                                     | <b>23 485 098,83</b>        | <b>1 237 963,21</b>              | <b>24 723 062,04</b> |

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

**Nota nr 46. 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.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

**Nota nr 47. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem (zyskiem/stratą) brutto**

| Wyszczególnienie                                                                                            | 01.01.2024 r. –<br>30.06.2024 r. | w tym<br>działalność<br>kapitałowa | w tym<br>działalność<br>pozostała | 01.01.2023 r. –<br>30.06.2023 r. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| Wynik finansowy brutto                                                                                      | 32 772 451,84                    | 0,00                               | 32 772 451,84                     | 59 833 281,03                    |
| Różnice trwałe                                                                                              |                                  |                                    |                                   |                                  |
| Zysk (strata) z udziałów w jednostkach<br>podporządkowanych wycenianych metodą<br>praw własności            | 0,00                             | 0,00                               | 0,00                              | (69<br>340,88)                   |
| Koszty niestanowiące kosztów uzyskania<br>przychodu                                                         | 1 348 211,54                     | 0,00                               | 1 348 211,54                      | 988 313,56                       |
| Odpis wartości firmy                                                                                        | 0,00                             | 0,00                               | 0,00                              | 473 358,88                       |
| Różnice przejściowe                                                                                         |                                  |                                    |                                   |                                  |
| Przychody ze sprzedaży lokali, dla których<br>nie przeniesiono własności                                    | 406 196 695,53                   | 0,00                               | 406 196 695,53                    | (143 644<br>988,53)              |
| Techniczny koszt wytworzenia ze sprzedaży<br>lokali, dla których nie zawarto umów<br>przenoszących własność | (252 939 946,64)<br>)            | 0,00                               | (252 939 946,64<br>)              | 92 850 480,55                    |
| Pozostałe                                                                                                   | (3 557 097,20)                   | 0,00                               | (3 557 097,20)                    | 3 701 419,43                     |
|                                                                                                             |                                  |                                    |                                   |                                  |
| Podstawa opodatkowania podatkiem<br>dochodowym                                                              | 183 820 315,07                   | 0,00                               | 183 820 315,03                    | 14 132 524,04                    |
| Stawka podatku dochodowego od osób<br>prawnych                                                              | 0,19                             | 0,00                               | 0,19                              | 0,19                             |
| Podatek dochodowy bieżący                                                                                   | 34 925 859,86                    | 0,00                               | 34 925 859,86                     | 2 685 179,57                     |
|                                                                                                             |                                  |                                    |                                   |                                  |
| Podatek odroczony i inne, w tym:                                                                            | (29 262 799,09)                  |                                    |                                   | 8 682 242,90                     |
| Przypis podatkowy                                                                                           | 0,00                             |                                    |                                   | 0,00                             |
| Zmiana aktywa z tytułu podatku<br>odroczonego                                                               | 45 799 918,12                    |                                    |                                   | (18 547 944,85)                  |
| Zmiana rezerwy na podatek odroczony                                                                         | (75 062 717,21)                  |                                    |                                   | 27 230 187,75                    |
|                                                                                                             |                                  |                                    |                                   |                                  |
| RAZEM PODATEK DOCHODOWY W RZIS                                                                              | 5 663 060,77                     |                                    |                                   | 11 367 422,47                    |

**Nota nr 48. 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 okresie, za który są sporządzone niniejsze śródroczne skonsolidowane informacje finansowe ani nie planuje takiego zaniechania w roku następnym.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

## RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

## Nota nr 49. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

| Wyszczególnienie |                                                                                                                    | 01.01.2024 r. –<br>30.06.2024 r. | 01.01.2023 r. –<br>30.06.2023 r. |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>1.</b>        | <b>Zysk/strata mniejszości</b>                                                                                     | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</b>                      |
|                  | zyski mniejszości                                                                                                  | 0,00                             | 0,00                             |
|                  | straty mniejszości                                                                                                 | 0,00                             | 0,00                             |
| <b>2.</b>        | <b>Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności</b>                            | <b>0,00</b>                      | <b>(69 340,88)</b>               |
|                  | zyski z wyceny udziałów metodą praw własności                                                                      | 0,00                             | (69 340,88)                      |
| <b>3.</b>        | <b>Amortyzacja</b>                                                                                                 | <b>730 248,60</b>                | <b>687 087,30</b>                |
|                  | amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych                                                                    | 44 319,50                        | 56 616,67                        |
|                  | amortyzacja środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych                                                        | 685 929,10                       | 630 470,63                       |
| <b>4.</b>        | <b>Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:</b>                                                     | <b>29 410 552,84</b>             | <b>23 431 936,88</b>             |
|                  | odsetki zapłacone od umów leasingowych                                                                             | 1 246 805,99                     | 1 254 666,06                     |
|                  | odsetki zapłacone od kredytów i pożyczek                                                                           | 4 391 196,76                     | 4 537 326,77                     |
|                  | odsetki zapłacone od dłużnych papierów wartościowych                                                               | 23 318 842,17                    | 17 671 575,68                    |
|                  | odsetki otrzymane                                                                                                  | (696 846,15)                     | (744 497,33)                     |
|                  | odsetki naliczone od pożyczek i innych aktywów finansowych                                                         | (446 695,58)                     | (525 097,51)                     |
|                  | odsetki naliczone od kredytów i pożyczek                                                                           | (1 054 444,94)                   | 344 254,22                       |
|                  | odsetki naliczone od dłużnych papierów wartościowych                                                               | 2 651 694,59                     | 893 708,99                       |
| <b>5.</b>        | <b>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:</b>                                                        | <b>0,00</b>                      | <b>(148 589,83)</b>              |
|                  | zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                                        | 0,00                             | (201 975,61)                     |
|                  | nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                                       | 0,00                             | 53 385,78                        |
| <b>6.</b>        | <b>Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:</b>                                                         | <b>(77 482 477,07)</b>           | <b>33 210 865,00</b>             |
|                  | zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu jednostki dominującej                                                     | 67 615 763,87                    | 43 246 034,43                    |
|                  | zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu jednostek powiązanych                                                     | 9 866 713,20                     | (10 035 169,43)                  |
| <b>7.</b>        | <b>Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:</b>                                                        | <b>(152 936 452,69)</b>          | <b>4 692 297,86</b>              |
|                  | zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu jednostki dominującej                                                    | (28 894 471,77)                  | 34 686 330,06                    |
|                  | zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu jednostek powiązanych                                                    | (124 041 980,92)                 | (29 994 032,20)                  |
| <b>8.</b>        | <b>Zmiana należności wynika z następujących pozycji:</b>                                                           | <b>(5 007 252,54)</b>            | <b>(11 578 462,63)</b>           |
|                  | zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej                               | 8 488 752,61                     | (9 784 319,15)                   |
|                  | zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej                                | 195 000,00                       | 195 000,00                       |
|                  | zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostek powiązanych                               | (13 691 005,15)                  | (1 794 143,48)                   |
|                  | korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia rzeczowych aktywów trwałych                                      | (195 000,00)                     | (195 000,00)                     |
| <b>9.</b>        | <b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z następujących pozycji:</b> | <b>(23 695 305,14)</b>           | <b>(18 540 678,11)</b>           |
|                  | zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej                               | 5 236 013,88                     | (31 469 349,81)                  |
|                  | zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostek powiązanych                               | 28 931 319,02                    | 12 928 671,70                    |
| <b>10.</b>       | <b>Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynika z następujących pozycji:</b>                                     | <b>238 704 948,11</b>            | <b>1 786 189,33</b>              |
|                  | zmiana stanu długoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów wynikająca z bilansu jednostki dominującej        | 43 908 566,63                    | (18 547 944,85)                  |
|                  | zmiana stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów wynikająca z bilansu jednostek powiązanych       | (5 353 715,22)                   | (550 833,29)                     |
|                  | zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych pasywnych                                                                  | 200 150 096,70                   | 20 884 967,47                    |
| <b>11.</b>       | <b>Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:</b>                                                             | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</b>                      |
|                  | korekty wyniku w wyniku konsolidacji                                                                               | 0,00                             | 0,00                             |

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

**Nota nr 50. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez spółki z Grupy 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 TRANSAKCJACH ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

**Nota nr 51. Informacje o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez spółki z Grupy na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które 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, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki**

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 52. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi**

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązanymi zostały wyeliminowane w trakcie konsolidacji. Jednostka dominująca Grupy udzieliła pożyczki jednostce stowarzyszonej - Victoria Wohnungsbau GmbH, wartość tej pożyczki na dzień bilansowy wynosi 16 917 263,93 złotych, a przychody z tytułu odsetek rozpoznane w okresie od 01.01.2024 do 30.06.2024 roku wyniosły 446 685,58 złotych. Zgodnie z umową spłata pożyczki jest wymagalna wraz odsetkami jednorazowo w ostatnim dniu obowiązywania umowy. Termin spłaty pożyczki wraz odsetkami przypada na dzień 31.12.2024 roku.

Celem pożyczki było finansowanie projektów deweloperskich w Niemczech realizowanych przez siostrzaną do wobec Grupy Victoria Dom S.A. grupę Victoria House SA z siedzibą w Luksemburgu. Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych, grupa Victoria House SA ukończyła budowę 6 projektów deweloperskich, w ramach których powstało łącznie 227 mieszkań, z czego 179 zostało sprzedanych. Pozostałe do sprzedaży 48 mieszkań o wartości rynkowej ok. 29,5 mln EUR jest gotowych i dostępnych do sprzedaży. Po spłacie zadłużenia bankowego na tych projektach w grupie Victoria House SA zostanie ok. 22 mln EUR wolnych środków pieniężnych, co pozwoli w całości spłacić należność Victoria Dom S.A.

Powodem aneksowania terminu spłaty pożyczki było niższe od oczekiwanego tempo sprzedaży lokali w Niemczech. Na podstawie przeprowadzonej przez Victoria Dom S.A. analizy sytuacji i płynności finansowej grupy Victoria House SA nie ma ryzyka związanego z brakiem możliwości spłaty tej pożyczki-aktywa netto grupy Victoria House SA są dodatnie a prognozowane przepływy pieniężne pozwalają na całkowitą spłatę tej pożyczki w najbliższych miesiącach.

Victoria Dom S.A. dokonała oszacowania kwoty możliwej do uzyskania zgodnie z par. 24 ust. 2 pkt 1 Rozporządzenia o instrumentach finansowych. Zgodnie z tym przepisem kwotą możliwą do odzyskania jest bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą jednostka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych. Kwota możliwa do odzyskania na dzień 30.06.2024 roku wynosiła według przeprowadzonych wyliczeń 16 880 968,75 złotych i była niższa niż wykazana w niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych wartość pożyczki o 36 295,18 złotych (kwota możliwa do odzyskania na dzień 31.12.2023 roku wynosiła 16 574 514,72 złotych i była niższa niż wykazana w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych wartość pożyczki o 29 079,75 złotych).

Z uwagi na nieistotną wartość odpisu z tytułu utraty wartości Grupa nie zdecydowała się na ujęcie go w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych.

**Nota nr 53. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji oraz 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 54. Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi Grupa, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne**

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

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU**

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

**Nota nr 55. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe wraz z przeciętną liczbą zatrudnionych w jednostkach wykazanych w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych metodą proporcjonalną**

| Grupy zawodowe |                           | 01.01.2024 r. - 30.06.2024 r. | 01.01.2023 r. - 31.12.2023 r. |
|----------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1              | Pracownicy produkcyjni    | 0,00                          | 0,00                          |
| 2              | Pracownicy nieprodukcyjni | 21,00                         | 15,88                         |
| <b>Razem</b>   |                           | <b>21,00</b>                  | <b>15,88</b>                  |

**Nota nr 56. 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               |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|---------------------|
| <b>01.01.2024 r. - 30.06.2024 r.</b> |                                                                            |                     |                       |                    |                     |
| 1                                    | wynagrodzenia                                                              | 5 120 000,00        | 426 504,00            | 78 000,00          | 5 624 504,00        |
| 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                |
| <b>Razem</b>                         |                                                                            | <b>5 120 000,00</b> | <b>426 504,00</b>     | <b>78 000,00</b>   | <b>5 624 504,00</b> |
| <b>01.01.2023 r. - 30.06.2023 r.</b> |                                                                            |                     |                       |                    |                     |
| 1                                    | wynagrodzenia                                                              | 4 980 000,00        | 467 012,52            | 54 000,00          | 5 501 012,52        |
| 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                |
| <b>Razem</b>                         |                                                                            | <b>4 980 000,00</b> | <b>467 012,52</b>     | <b>54 000,00</b>   | <b>5 501 012,52</b> |

Victoria Dom S.A. stosuje zasadę zróżnicowania 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 57. 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.

**Nota nr 58. 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 FIRMY AUDYTORSKIEJ

**Nota nr 59. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej**

| Wyszczególnienie                                              | 01.01.2024 r. -<br>30.06.2024 r. | 01.01.2023 r. -<br>30.06.2023 r. |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Przegląd śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych | 65 500,00                        | 60 000,00                        |
| Pozostałe usługi                                              | 0,00                             | 0,00                             |
| <b>Razem</b>                                                  | <b>65 500,00</b>                 | <b>60 000,00</b>                 |

INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH

**Nota nr 60. 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 rodzaju**

Nie wystąpiły istotne błędy dotyczące lat ubiegłych, które skutkowałyby koniecznością wprowadzenia korekt do śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych.

**Nota nr 61. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych roku obrotowego albo informacje o znaczących błędach dotyczących lat ubiegłych ujętych w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych**

Nie wystąpiły istotne zdarzenia ani błędy dotyczące lat ubiegłych, których skutki zostałyby ujęte w niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych.

**Nota nr 62. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w śródrocznym skonsolidowanych informacjach finansowych oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy**

W dniu 17 lipca 2024 roku zawarta została umowa spółki Mochtyńska Development Sp. z o.o., w której Victoria Dom S.A. objęła 100% udziałów.

W dniu 19 lipca 2024 roku zawarta została umowa spółki Cyrulików Development Sp. z o.o., w której Victoria Dom S.A. objęła 100% udziałów.

W dniu 1 sierpnia 2024 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała 50.000 sztuk obligacji serii P2023C o wartości nominalnej 50,0 mln złotych. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu zorganizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. W ramach rozliczenia obligacji serii P2027C wykupione zostało 3.494 szt. obligacji serii T o wartości nominalnej 3,494 mln złotych. Szczegółowe zmiany w zakresie zobowiązań z tytułu obligacji zostały opisane w nocie 31.

W dniu 30 września 2024 roku spółka Victoria Dom S.A. spłaciła ratę kredytu deweloperskiego w kwocie 2,5 mln zł. do Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej.

W dniu 11 października 2024 roku Victoria Dom S.A. wykupiła przedterminowo pozostałą część obligacji serii T w wysokości 66,5 mln zł.

**INFORMACJE O ZMIANACH ZASAD RACHUNKOWOŚCI**

**Nota nr 63. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych, 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 śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych.

**Nota nr 64. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych za okres poprzedzający ze śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi za okres bieżący**

Nie dokonano przekształcenia danych w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych w związku z tym zaprezentowane dane są porównywalne.

## DODATKOWE INFORMACJE

**Nota nr 65. Występowanie niepewności co do możliwości kontynuowania działalności**

Śródroczne skonsolidowane informacje finansowe zostały 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 niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych.

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 notce nr 71 „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 30 czerwca 2024 r. Grupa Victoria Dom S.A. posiadała 266 968 601,44 złotych środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych - w kwocie tej zawarte są środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w łącznej wysokości 14 026 715,50 złotych, na które składają się środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 13 675 381,59 złotych oraz środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT w wysokości 351 333,91 złotych (dla porównania na dzień 31.12.2023 r. Grupa Victoria Dom S.A. posiadała 248 832 390,19 złotych środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych – w kwocie tej zawarte były środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w łącznej wysokości 18 245 873,21 złotych, na którą składały się środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 18 206 782,81 złotych, środki pieniężne na rachunkach wyodrębnionych w wysokości 14 679,13 złotych oraz środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT w wysokości 24 411,27 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 notce 32), 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 śródroczne skonsolidowane informacje finansowe bieżący okres sprawozdawczy w kontekście oceny zdolności Grupy Kapitałowej Victoria Dom do kontynuowania działalności. Grupa Victoria Dom S.A. 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

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU**

ryzyko wahań kursów walutowych, które są powodowane niepewnością na rynkach walutowych. Konflikt zbrojny doprowadził jednak do 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 niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych długoterminowe skutki konfliktu nie są możliwe do ustalenia. Jednocześnie Grupa nie zidentyfikowała żadnych pozycji w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych, które wymagałyby zmiany ujęcia lub wyceny na dzień 30.06.2024 roku w związku z sytuacją w Ukrainie.

Na podstawie aktualnie dostępnych informacji oraz przeprowadzonych analiz na dzień 30.06.2024 roku oraz na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych informacji finansowych Grupa Victoria Dom S.A. nie zidentyfikowała istotnych niepewności dotyczących zdarzeń lub okoliczności, które mogłyby nasuwać poważne wątpliwości, co do jej zdolności do kontynuowania działalności.

**Nota nr 66. 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 30.06.2024 | EUR           | 4,3130        | 125/A/NBP/2024                   | 28.06.2024 |
| 2 | Środki pieniężne, inwestycje długo i krótkoterminowe, inne pozycje bilansowe na 31.12.2023 | EUR           | 4,3480        | 251/A/NBP/2023                   | 29.12.2023 |
| 3 | Pozycje rachunku zysku i strat za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2024 roku         | EUR           | 4,3109        | kurs średni za 6 miesięcy 2024 * |            |
| 4 | Pozycje rachunku zysku i strat za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2023 roku         | EUR           | 4,6130        | kurs średni za 6 miesięcy 2023 * |            |

\*kurs średni za okres to średnia arytmetyczna kursów z ostatniego dnia każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU**

**Nota nr 67. 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 rynku nieregulowanym Euro MTF na giełdzie Luksemburskiej | 31 115 491,55     | Dzień emisji 20.10.2017r.<br>Dzień wykupu 19.10.2027r.<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.                                                                       | 16 917 263,93     | Data wymagalności 12.2024r.<br>Oprocentowanie stałe w wysokości 8% w skali roku, płatne w dniu wymagalności kapitału                                                                                                                                                           |
| Środki pieniężne                       | Środki pieniężne na rachunkach bankowych                                                                                                                     | 266 968 601,44    | Obejmują środki pieniężne na rachunkach bankowych w wysokości 11 736 226,81 złotych, lokaty krótkoterminowe w wysokości 241 443 496,52 złotych oraz środki o ograniczonej możliwości dysponowania w postaci środków na rachunku powierniczym w wysokości 13 675 381,59 złotych |
| Pozostałe zobowiązania finansowe       | Kredyty bankowe                                                                                                                                              | 132 814 877,16    | Termin spłaty 30.06.2026-30.06.2028                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                        | Obligacje wyemitowane                                                                                                                                        | 404 036 787,83    | Termin wykupu 09.2024r. - 04.2027r.                                                                                                                                                                                                                                            |

Wszystkie instrumenty wskazane w tabeli poza środkami pieniężnymi, które z uwagi na bieżący ich charakter wycenione zostały w wartości nominalnej, 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 35.

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 grudniu 2024 roku.

Wszystkie emisje obligacji, których termin wykupu wypadał przed dniem zatwierdzenia do publikacji niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych zostały wykupione w terminie lub częściowo przed dniem ich wymagalności. Szczegółowe zmiany w zakresie aktywnych serii obligacji, które zaszły w okresie od dnia bilansowego do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych, zostały przedstawione w nocie 31.

**Nota nr 68. Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej**

Nie występują instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej.

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU**

**Nota nr 69. 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                                 | 404 036 787,83    | Termin wykupu 09.2024r. - 04.2027r.                              | WIBOR 6m lub WIBOR 3M z kwotowania na fixingu 7 dni roboczych przed rozpoczęciem każdego okresu odsetkowego plus stała marża na poziomie 4,8-7,5 % | ryzyko zmiany przepływów pieniężnych |
| Kredyty bankowe zaciągnięte przez Jednostkę Dominującą                                                                     | 132 814 877,16    | Termin spłaty do 12.2026                                         | oprocentowanie według zmiennej stopy (WIBOR 3M+ stała marża na poziomie 2,95 p. p.)                                                                | ryzyko zmiany przepływów pieniężnych |
| Udzielona pożyczka przez Jednostkę Dominującą do jednostki stowarzyszonej – Victoria Wohnungsbau GmbH (denominowana w EUR) | 16 917 263,93     | 12.2024                                                          | oprocentowanie stałe w wysokości 8%                                                                                                                | ryzyko zmiany przepływów pieniężnych |
| Nabyte przez Jednostkę Dominującą obligacje Victoria House SA (emitowane w EUR)                                            | 31 115 491,55     | 10.2027                                                          | oprocentowanie stałe w wysokości 4,5%                                                                                                              | ryzyko zmiany przepływów pieniężnych |

**Nota nr 70. Informacja 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 niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych nie odnotowano znaczących zmian w zakresie oceny ryzyka kredytowego.

#### **Nota nr 71. 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 Jednostki Dominującej 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. Zarządzanie 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. jak również jej spółki zależne nie miały problemów z płynnością finansową,

a osiągnięte nadwyżki z tytułu przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej przeznaczone 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. Trudno oszacować jak będą zachowywać się w średnim terminie klienci kupujący mieszkania, jak banki będą oceniać zdolność kredytową i jaką będą miały politykę w zakresie udzielania kredytów. 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 S.A. utrzymuje odpowiedni poziom dostępnej gotówki, pozwalający - w razie krótkotrwałych wahań i opóźnień w spływie należności od klientów - na bieżące regulowanie zobowiązań.

W pierwszym półroczu 2024 roku poziom zadłużenia Grupy wzrósł o 24,2 mln złotych w stosunku do 31.12.2023 roku, natomiast poziom środków pieniężnych wzrósł z 248,8 mln na koniec 2023 roku do ok. 267,0 mln na koniec czerwca 2024 roku.

W związku z zawartymi umowami kredytowymi istnieje ryzyko, że w przypadku istotnego pogorszenia płynności Grupa Victoria Dom S.A. 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 S.A. 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 niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych 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 32) są regulowane na bieżąco po zakończeniu procesu weryfikacji i akceptacji faktur wystawionych przez generalnych wykonawców, a przeterminowanie to nie przekracza 30 dni w przypadku zobowiązań, które nie są przedmiotem sporu.

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

#### **Nota nr 72. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji finansowej, majątkowej oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej**

Po dużej zmienności na rynku, jaką obserwowaliśmy w 2023 roku, pierwsza połowa bieżącego roku przyniosła wyhamowanie dynamiki popytu mieszkaniowego. Zakończył się uruchomiony w drugiej połowie 2023 roku rządowy program wsparcia dla kupujących mieszkania – Bezpieczny Kredyt 2%, a perspektywa uruchomienia nowego programu dopłat do kredytów mieszkaniowych odsuwa się w czasie. Nowy program przewiduje kwartalny limit zaakceptowanych wniosków, a skala wsparcia będzie zależeć od wielkości gospodarstwa domowego. Kupujący czekają na decyzję rządu w sprawie „Mieszkania na start” i wstrzymują się z podejmowaniem decyzji o zakupie mieszkania, co najlepiej widać w spadkach sprzedaży w drugim kwartale 2024 roku. Wzrost prawdopodobieństwa wdrożenia programu i zbliżanie się terminu jego uruchomienia będzie miał przełożenie na liczbę transakcji i rezerwacji na rynku. Odbudowa podaży dostępnych do sprzedaży mieszkań następuje stopniowo z uwagi na kilkuletni okres przygotowania projektu i jego budowy. Wpływ na podaż mieszkań ma również utrzymujący się od lat deficyt dostępnych działek budowlanych, zwłaszcza w większych aglomeracjach

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

miejskich. Sytuacji na rynku mieszkaniowym nie sprzyjają także zmieniające się regulacje w zakresie wymogów technicznych dla budynków czy powracające dyskusje w zakresie wprowadzenia nowych regulacji na rynku wynajmu nieruchomości. Jednocześnie na wciąż dość wysokim poziomie utrzymują się stopy procentowe, co ma wpływ na ograniczenie dostępności kredytów hipotecznych w związku z niższą zdolnością kredytową potencjalnych nabywców mieszkań, co z kolei wpływa negatywnie na popyt na mieszkania. Wysokie stopy procentowe mają również wpływ na bieżące koszty finansowe Spółek z Grupy. W związku z restrykcyjną polityką pieniężną Narodowego Banku Polskiego obniżki stóp procentowych są oczekiwane dopiero w 2025 roku. Grupa Victoria Dom koncentruje się na terminowym realizowaniu projektów już uruchomionych i sukcesywnie wprowadza do realizacji kolejne etapy projektów w istniejących lokalizacjach oraz pracuje nad przygotowaniem nowych projektów i lokalizacji, tak, żeby zapewnić nabywcom mieszkania jak najlepiej dopasowane do ich preferencji.

Miejscowość: Warszawa

Data: 20.11.2024 roku

|                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>Elektronicznie<br/>podpisany przez<br/>Michał Sebastian<br/>Jasiński<br/>Data: 2024.11.20<br/>13:50:14 +01'00'</div> <div>Michał<br/>Sebastian<br/>Jasiński</div> <div>Prezes<br/>Zarządu</div> | <div>Elektronicznie<br/>podpisany przez<br/>Waldemar<br/>Cezary Wasiluk<br/>Data: 2024.11.20<br/>13:52:27 +01'00'</div> <div>Waldemar<br/>Cezary Wasiluk</div> <div>Wiceprezes<br/>Zarządu</div> | <div>Elektronicznie<br/>podpisany przez<br/>Anna Danuta<br/>Piotrowska<br/>Data: 2024.11.20<br/>13:53:55 +01'00'</div> <div>Anna<br/>Danuta<br/>Piotrowska</div> <div>Członek<br/>Zarządu</div> | <div>Elektronicznie<br/>podpisany<br/>przez Bożena<br/>Subda<br/>Data:<br/>2024.11.20<br/>13:55:28 +01'00'</div> <div>Bożena<br/>a<br/>Subda</div> <div>Członek<br/>Zarządu</div> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Śródroczne skonsolidowane informacje finansowe sporządziła: Wanda Misiewicz-Wałachowska -  
Dyrektor do spraw sprawozdawczości

Elektronicznie podpisany  
przez Wanda Katarzyna  
Misiewicz-Wałachowska  
Data: 2024.11.20 13:31:17  
+01'00'

Wanda Katarzyna  
Misiewicz-  
Wałachowska

2. **Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu Śródrocznych Informacji Finansowych Grupy sporządzony za okres od 1 stycznia 2024 r. do 30 czerwca 2024 r.**

# Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych

**Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A.**

z siedzibą w Warszawie

obejmującego okres od 1 stycznia 2024 r. do 30 czerwca 2024 r.



etyka  
jakość  
kompetencje  
transparentność

## RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Akcjonariuszy Victoria Dom S.A.

**z przeglądu śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych**

**obejmujących okres od 1 stycznia 2024 r. do 30 czerwca 2024 r.**

---

### Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonych śródrocznych informacji finansowych Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A., w której Jednostką Dominującą jest Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Daniszewskiej 14, na które składa się: wprowadzenie do śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych, skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2024 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2024 r. do 30 czerwca 2024 r. oraz dodatkowe informacje i objaśnienia, dalej „śródroczne skonsolidowane informacje finansowe”.

Śródroczne skonsolidowane informacje finansowe zostały sporządzone w postaci pliku elektronicznego o nazwie

SIF\_06\_2024.pdf opatrzonego podpisami elektronicznymi Członków Zarządu Jednostki Dominującej w dniu 30 sierpnia 2024 r.

Śródroczne skonsolidowane informacje finansowe zostały sporządzone przy zastosowaniu zasad rachunkowości i sprawozdawczości finansowej określonych w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości mających zastosowanie do sporządzania śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych za okresy kończące się 30 czerwca 2024 r., dalej „ustawa o rachunkowości”.

---

### Odpowiedzialność Zarządu za sprawozdanie finansowe

Zarząd Victoria Dom S.A. jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację powyższych śródrocznych informacji finansowych zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości w brzmieniu mającym zastosowanie do sprawozdań finansowych za okresy kończące się 30 czerwca 2024 r. lub później i innymi obowiązującymi przepisami.

---

### Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzony przegląd, sformułowanie wniosku o tych śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych.

---

### Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 „Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki” przyjętym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Przegląd śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za

kwestie finansowe i księgowe, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzone zgodnie z Krajowymi Standardami Badania i w konsekwencji nie umożliwia nam uzyskania pewności, że wszystkie istotne zagadnienia, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania o tych śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych.

---

### Wniosek

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. wchodzi w skład Grupy PKF Polska, do której należą również PKF BPO Sadowska-Malczewska Sp. k., PKF Tax&Legal Chamera Orczykowski Sp. k., PKF Advisory Sp. z o.o., PKF Brevells Cekiera Sp. k. oraz EUROTAX Podatki Sp. z o.o.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jest członkiem PKF Global, sieci firm członkowskich PKF International Limited, z których każda jest odrębnym i niezależnym podmiotem prawnym i nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności ani zobowiązań za działania lub zaniechanie działań przez jakąkolwiek firmę członkowską i/lub korespondencyjną bądź firmy członkowskie i/lub korespondencyjne.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.  
ul. Orzycka 6 lok. 1B • 02-695 Warszawa • Polska  
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy KRS 579479  
NIP 521-052-77-10 • REGON 010143080 • NR na liście firm audytorskich PANA: 477  
[www.pkfpolska.pl](http://www.pkfpolska.pl)

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu, nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby sądzić, iż załączone śródroczne skonsolidowane informacje finansowe Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A. za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2024 r. nie przedstawia jasno i rzetelnie, we wszystkich istotnych aspektach, sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A.

na dzień 30 czerwca 2024 r., jej wyniku finansowego oraz przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy kończący się tego dnia, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości.



Signed by /  
Podpisano przez:

Radosław Oźga

Date / Data:  
2024-11-20  
16:12

Radosław Oźga  
Biegły rewident nr 13421

biegły rewident przeprowadzający przegląd  
w imieniu PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Sp.k.  
firmy audytorskiej nr 477  
ul. Orzycka 6 lok. 1B  
02-695 Warszawa

Warszawa, dnia 20 listopada 2024 r.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. wchodzi w skład Grupy PKF Polska, do której należą również PKF BPO Sadowska-Malczevska Sp. k., PKF Tax&Legal Chamera Orczykowski Sp. k., PKF Advisory Sp. z o.o., PKF Brevells Cekiera Sp. k. oraz EUROTAX Podatki Sp. z o.o.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jest członkiem PKF Global, sieci firm członkowskich PKF International Limited, z których każda jest odrębnym i niezależnym podmiotem prawnym i nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności ani zobowiązań za działania lub zaniechanie działań przez jakąkolwiek firmę członkowską i/lub korespondencyjną bądź firmy członkowskie i/lub korespondencyjne.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.  
ul. Orzycka 6 lok. 1B • 02-695 Warszawa • Polska  
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy KRS 579479  
NIP 521-052-77-10 • REGON 010143080 • NR na liście firm audytorskich PANA: 477  
[www.pkfpolska.pl](http://www.pkfpolska.pl)

## VIII. ZAŁĄCZNIKI

| Numer              | Nazwa                                                                                                                  |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Załącznik 1</b> | Statut Emitenta                                                                                                        |
| <b>Załącznik 2</b> | Uchwała Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 19 lipca 2024 r. w sprawie ustanowienia III Publicznego Programu Emisji Obligacji |
| <b>Załącznik 3</b> | Podstawowe Warunki Emisji Obligacji                                                                                    |
| <b>Załącznik 4</b> | Wzór Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii Obligacji                                                                |



## **1. STATUT**

### **STATUT SPÓŁKI POD FIRMĄ: VICTORIA DOM SPÓŁKA AKCYJNA**

#### **I. Postanowienia ogólne**

##### **§1.**

Spółka działa pod firmą: Victoria Dom Spółka Akcyjna, zwana dalej „Spółką”.

##### **§2.**

Siedzibą Spółki jest Warszawa.

##### **§3.**

Spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki pod firmą „JKJ DEVELOPMENT Jasiński spółka jawna” wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000188896.

W dniu przekształcenia wspólnikami „JKJ DEVELOPMENT Jasiński spółka jawna” byli: Józef Jasiński, Krystyna Jasińska, Michał Sebastian Jasiński i Andrzej Leon Korzeb.

#### **II. Działalność**

##### **§4.**

Przedmiotem działalności Spółki, według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- 1) produkcja wyrobów dla budownictwa z tworzyw sztucznych – PKD 22.23.Z,
- 2) produkcja cegieł, dachówek i materiałów budowlanych z wypalanej gliny – PKD 23.32.Z,
- 3) produkcja wyrobów budowlanych z betonu – PKD 23.61.Z,
- 4) produkcja wyrobów budowlanych z gipsu – PKD 23.62.Z,
- 5) produkcja masy betonowej prebarykowanej – PKD 23.63.Z,
- 6) produkcja pozostałych wyrobów z betonu, gipsu i cementu – PKD 23.69.Z,
- 7) produkcja konstrukcji metalowych i ich części – PKD 25.11.Z,
- 8) produkcja metalowych elementów stolarki budowlanej – PKD 25.12.Z,
- 9) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 41.10.Z,
- 10) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych – PKD 41.20.Z,
- 11) roboty związane z budową dróg i autostrad – PKD 42.11.Z,
- 12) roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych – PKD 42.21.Z,
- 13) rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych – PKD 43.11.Z,
- 14) przygotowanie terenu pod budowę – PKD 43.12.Z,
- 15) wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich – PKD 43.13.Z,
- 16) wykonywanie instalacji elektrycznych – PKD 43.21.Z,
- 17) wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych – PKD 43.22.Z,
- 18) wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych – PKD 43.29.Z,
- 19) tynkowanie – PKD 43.31.Z,
- 20) zakładanie stolarki budowlanej – PKD 43.32.Z,
- 21) posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian – PKD 43.33.Z,
- 22) malowanie, szklenie – PKD 43.34.Z,

- 23) wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych – PKD 43.39.Z,
- 24) wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych – PKD 43.91.Z,
- 25) pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej nieskasyfikowane – PKD 43.99.Z,
- 26) sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego – PKD 46.73.Z,
- 27) pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej nie sklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych – PKD 64.99.Z,
- 28) pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych – PKD 66.19.Z,
- 29) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 68.10.Z,
- 30) wynajem i zarządzanie nieruchomościami – PKD 68.20.Z,
- 31) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami – PKD 68.31 .Z,
- 32) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – PKD 68.32.Z,
- 33) działalność w zakresie architektury – PKD 71.11 .Z,
- 34) działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne – PKD 71.12.Z,
- 35) wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych – PKD 77.32.Z,
- 36) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach – PKD 81.10.Z,
- 37) sprzątanie obiektów – PKD 81.2,
- 38) niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych – PKD 81.21.Z,
- 39) działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni – PKD 81.30.Z,
- 40) działalność rachunkowo - księgowa (z wyłączeniem doradztwa podatkowego i działalności biegłych rewidentów) – PKD 69.20.Z,
- 41) działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura – PKD 82.11.Z.

#### **§5.**

Zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez obowiązku wykupienia akcji od akcjonariuszy, którzy nie zgadzają się na zmianę, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia będzie powzięta większością dwóch trzecich głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

#### **§6.**

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

### **III. Kapitały i akcje**

#### **§7.**

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 2.000.000,- (dwa miliony) złotych i dzieli się na:
  - 19.000.000 (dziewiętnaście milionów) imiennych akcji zwykłych serii A o numerach od 000.000.001 do 019.000.000,
  - 1.000.000 (jeden milion) imiennych akcji zwykłych serii B o numerach od 000.000.001 do 001.000.000.
2. Wartość nominalna każdej akcji Spółki wynosi 0,10 zł (dziesięć groszy).

#### **§8.**

W Spółce mogą być tworzone kapitały rezerwowe. Utworzenie i przeznaczenie kapitału rezerwowego uchwała Walne Zgromadzenie.

#### **§9.**

1. Akcje Spółki na okaziciela mogą być zamieniane na akcje imienne.
2. Akcje Spółki imienne mogą być zamieniane na akcje na okaziciela.

#### **§10.**

Akcje Spółki mogą być umarzane.

#### **§ 11.**

Spółka może emitować obligacje uprawniające do objęcia akcji Spółki w zamian za te obligacje.

### **IV. Organy Spółki**

#### **§ 12.**

Organami Spółki są:

- WALNE ZGROMADZENIE,
- RADA NADZORCZA,
- ZARZĄD.

### **IV. A Walne Zgromadzenie**

#### **§ 13.**

Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki.

#### **§ 14.**

Projekty uchwał Walnego Zgromadzenia oraz wnioski do porządku obrad walnego Zgromadzenia powinny być uzasadnione w sposób umożliwiający podjęcie uchwały z należyтым rozeznaniem, z wyjątkiem uchwał w sprawach porządkowych i formalnych oraz uchwał, które są typowymi uchwałami podejmowanymi w toku obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 15.**

Walne Zgromadzenie uchwała Regulamin Walnych Zgromadzeń, określający zasady ich przygotowania i przebiegu.

#### **§ 16.**

Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 16a.**

Walne Zgromadzenie może określić dzień, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień dywidendy). Dzień dywidendy nie może zostać wyznaczony później, niż w terminie dwóch miesięcy, licząc od dnia powzięcia uchwały Walnego Zgromadzenia o przeznaczeniu zysku do wypłaty akcjonariuszom.

### **IV. B Rada Nadzorcza**

#### **§ 17.**

1. Rada Nadzorcza składa się co najmniej z pięciu członków.
2. Walne Zgromadzenie dokonuje ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej, wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz pozostałych jej członków. Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej jest wybierany i odwoływany przez Radę Nadzorczą.
3. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są na wspólną, trzyletnią kadencję.

#### **§ 18.**

1. Co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać warunki niezależności od Spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze Spółką, określone w Regulaminie Rady Nadzorczej („Niezależni Członkowie Rady Nadzorczej”).
2. Kandydat na członka rady Nadzorczej jest zobowiązany złożyć Walnemu Zgromadzeniu pisemne oświadczenie stwierdzające, czy spełnia warunki Niezależnego Członka Rady Nadzorczej.

3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, albo osoba ogłaszająca wyniki wyborów do Rady Nadzorczej, stwierdza do protokołu, które osoby spośród wybranych w skład Rady Nadzorczej są Niezależnymi Członkami Rady Nadzorczej.
4. Członek Rady Nadzorczej, który przestał spełniać warunki Niezależnego Członka Rady Nadzorczej zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić o tym Radę Nadzorczą i Zarząd. W przypadku gdy wymóg członkostwa w Radzie Nadzorczej dwóch Niezależnych Członków Rady Nadzorczej nie jest zachowany, Rada Nadzorcza zobowiązana jest spowodować niezwłoczne zwołanie Walnego Zgromadzenia w celu dokonania zmian w jej składzie.
5. Brak w składzie Rady Nadzorczej wymaganej liczby Niezależnych Członków Rady Nadzorczej nie powoduje niezdolności Rady Nadzorczej do podejmowania uchwał.

#### **§19.**

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są w miarę potrzeby, nie rzadziej niż trzy razy w roku obrotowym.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej z własnej inicjatywy, albo na wniosek Zarządu lub członka Rady Nadzorczej. W przypadku nieobecności Przewodniczącego posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej. Zwołanie posiedzenia Rady Nadzorczej następuje za pomocą telefaksu lub pocztowy elektronicznej z potwierdzeniem nadania lub za pomocą listów poleconych albo przekazywanych poprzez kuriera. Zaproszenie na posiedzenie Rady Nadzorczej należy skierować na ostatni adres wskazany Spółce przez członka Rady Nadzorczej. W zaproszeniu należy oznaczyć miejsce, dzień, godzinę i porządek obrad posiedzenia. Zaproszenie powinno zostać wystosowane do członka Rady Nadzorczej przynajmniej na dwa tygodnie przed wyznaczonym terminem posiedzenia, a w sytuacjach nagłych na 3 dni przed wyznaczonym terminem posiedzenia.

#### **§20.**

Z zastrzeżeniem wymogów wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, jak również członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej.

#### **§21.**

W przypadku równej liczby głosów w głosowaniu nad uchwałą Rady Nadzorczej rozstrzyga głos Przewodniczącego.

#### **§22.**

1. Jeżeli skutek rezygnacji bądź śmierci członka Rady Nadzorczej, liczba jej członków nie osiągnie liczby określonej przez Walne Zgromadzenie, ale jest zgodna z minimum zakreślonym przez Statut, rada Nadzorcza jest uprawniona do działania i zobowiązana do spowodowania niezwłocznego zwołania Walnego Zgromadzenia w celu uzupełnienia składu albo zmiany liczby członków Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli skutek rezygnacji bądź śmierci członka Rady Nadzorczej, liczba jej członków nie osiągnie minimum określonego przez Statut, każdy z członków Rady Nadzorczej jest zobowiązany do zgłoszenia Zarządowi wniosku o zwołanie Walnego Zgromadzenia w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej oraz uprawniony do jego zwołania, jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia takiego wniosku. Ponadto, w takim przypadku pozostali członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uzupełnienia składu Rady Nadzorczej do minimalnej liczby jej członków określonej przez Statut, w drodze wyborów przeprowadzonych w głosowaniu tajnym i na zasadach obowiązujących przy podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej. Mandat członka Rady Nadzorczej wybranego w ten sposób wygasa z dniem odbycia najbliższego Walnego Zgromadzenia, które dokona uzupełnienia składu Rady Nadzorczej.
3. W przypadku odwołania bądź śmierci Przewodniczącego Rady Nadzorczej, a także jego rezygnacji z członkostwa w Radzie Nadzorczej bądź z funkcji, rada nadzorcza jest zobowiązana

do spowodowania niezwłocznego zwołania Walnego Zgromadzenia w celu wyboru nowego Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Na czas wyboru nowego Przewodniczącego Rady Nadzorczej, jego obowiązki i uprawnienia przysługują zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

#### **§23.**

Członek Rady Nadzorczej jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Radę Nadzorczą o zaistniałym konflikcie interesów lub możliwości jego powstania oraz powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji i od głosowania nad uchwałą w sprawie, w której zaistniał konflikt.

#### **§24.**

W umowach z członkami Zarządu Rada Nadzorcza jest reprezentowana przez Przewodniczącego lub innego członka Rady Nadzorczej, działających na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, zawierającej zgodę na zawarcie określonej umowy.

#### **§25.**

Szczegółowe zasady działania Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalany przez Walne Zgromadzenie.

#### **§26.**

Członkom Rady Nadzorczej należy się wynagrodzenie, którego wysokość bądź zasady obliczenia oraz terminy wypłaty określa Walne Zgromadzenie.

#### **§27.**

Do uprawnień i obowiązków Rady Nadzorczej należy w szczególności:

- a) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki z zastrzeżeniem że podmiot ten powinien być zmieniany przynajmniej raz na siedem lat obrotowych,
- b) udzielenie zgody albo odmowa jej udzielenia na dokonanie przez Zarząd czynności, dla których taka zgoda jest wymagana,
- c) rozpatrywanie i opiniowanie wszystkich spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia,
- d) sporządzenie i przedstawienie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu zwięzłej oceny sytuacji Spółki, z uwzględnieniem systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki,
- e) dokonanie i przedstawienie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu oceny swojej pracy.

### **IV. C Zarząd**

#### **§28.**

1. Zarząd Spółki składa się z jednego albo większej liczby członków, w tym Prezesa Zarządu.
2. Rada Nadzorcza ustala liczbę członków Zarządu i wybiera Prezesa Zarządu, a w wypadku gdy Zarząd jest wieloosobowy, wybiera również jednego albo większą liczbę Wiceprezesów Zarządu oraz pozostałych członków Zarządu.
3. Członkowie Zarządu wybierani są na wspólną, trzyletnią kadencję.

#### **§29.**

Prawo reprezentowania Spółki przysługuje:

- Prezesowi Zarządu jednoosobowo,
- Wiceprezesowi Zarządu działającemu łącznie z drugim Członkiem Zarządu lub z prokurentem.
- dwóm Członkom Zarządu działającym łącznie lub Członkowi Zarządu działającemu łącznie z prokurentem.

#### **§30.**

Uchwały Zarządu wymaga w szczególności:

- a) rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania o wartości przekraczającej 5 (pięć) procent kapitałów własnych Spółki za poprzedni rok obrotowy,
- b) zwołanie Walnego Zgromadzenia,
- c) podjęcie czynności, w której członek Zarządu zgłosił zaistnienie albo możliwość powstania konfliktu interesów.

#### **§31.**

W przypadku równej liczby głosów w głosowaniu nad uchwałą Zarządu rozstrzyga głos Prezesa Zarządu.

#### **§32.**

Członek Zarządu jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Zarząd o zaistniałym konflikcie interesów lub możliwości jego powstania oraz powstrzymać się od reprezentowania Spółki, zabierania głosu w dyskusji i od głosowania nad uchwałą w sprawie, w której zaistniał konflikt interesów.

#### **§33.**

Szczegółowe zasady działania Zarządu określa Regulamin Zarządu uchwalany przez Zarząd i zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.

#### **§34.**

Zarząd jest zobowiązany uzyskać zgodę Rady Nadzorczej przed dokonaniem następujących czynności:

- a) zawarciem przez Spółkę znaczącej umowy z podmiotem powiązanym, za wyjątkiem umów typowych zawieranych na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotem zależnym, w którym Spółka posiada większościowy udział kapitałowy; umowa znacząca i podmiot powiązany mają znaczenie określone w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz.U.Nr 209, poz.1744),
- b) zaciągnięciem kredytów wykraczających poza plan finansowy Spółki,
- c) udzielaniem poręczeń na kwotę przekraczającą łącznie równowartość 50.000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) euro,
- d) przejęciem zobowiązań osób trzecich,
- e) ustanowieniem zastawu i innych zabezpieczeń niezwiązanych z działalnością gospodarczą, w wysokości przekraczającej łącznie równowartość kwoty 50.000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) euro,
- f) zawarciem, rozwiązaniem albo zmianą umów dzierżawy i innych umów tego rodzaju, jeżeli zawierane są na okres dłuższy niż 3 lata lub gdy roczny czynsz dzierżawny płacony przez Spółkę jest wyższy od równowartości 60.000,00 (sześćdziesiąt tysięcy) euro,
- g) przyjęciem planu rocznego dla Spółki, w szczególności planów inwestycyjnych i finansowych, jak również planów strategicznych,
- h) udzieleniem pożyczek poza zwykłym obrotem towarowym na łączną kwotę przekraczającą równowartość 50.000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) euro.

#### **§35.**

Zarząd Spółki za zgodą Rady Nadzorczej, może wypłacić akcjonariuszom zaliczki na poczet dywidendy.

### **V. Postanowienia końcowe**

#### **§36.**

W sprawach nieuregulowanych w Statucie stosuje się przepisy Kodeksu spółek handlowych.

#### **§37.**

1. Postanowienia: § 14, § 17 pkt 1, § 18, § 23, § 27 lit. c, d i e, § 30 lit. c, § 32 i § 34 lit. a wchodzi w życie z dniem uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej.

2. Do dnia uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej Rada Nadzorcza składa się co najmniej z trzech członków.
3. Postanowienia § 16a stosuje się do dnia uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej.



## 2. UCHWAŁA ZARZĄDU

### Uchwała nr 2

#### Zarządu Spółki Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 19 lipca 2024 roku w sprawie ustanowienia III Publicznego Programu Emisji Obligacji

Zarząd Spółki Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie („**Spółka**” lub „**Emitent**”), działając na podstawie art. 2 ust. 1 lit. a i art. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2024 r. poz. 708 ze zm., „**Ustawa o obligacjach**”), postanawia, co następuje:

### § 1

Ustanawia się III Publiczny Program Emisji Obligacji („**III Publiczny Program Emisji Obligacji**”), w ramach którego Spółka może emitować obligacje („**Obligacje**”), w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, przy czym:

1. łączna wartość nominalna Obligacji będzie nie wyższa niż 400.000.000 (słownie: czterysta milionów) złotych („**Kwota Programu**”);
2. oprocentowanie Obligacji będzie zmienne lub stałe;
3. Obligacje będą emitowane w jednej lub większej liczbie serii;
4. świadczenia z Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny;
5. wszystkie Obligacje każdej serii nie będą miały formy dokumentu, będą zdematerializowane i zostaną zapisane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
6. Obligacje mogą być emitowane jako obligacje zabezpieczone, jak i niezabezpieczone;
7. podstawowe warunki emisji Obligacji („**Podstawowe Warunki Emisji**”) określające podstawowe prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy zawarte będą w prospekcie podstawowym Spółki;
8. emisje poszczególnych serii Obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy odrębnych uchwał Zarządu Spółki, w których określone zostaną ostateczne warunki emisji danej serii („**Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii**”), ustalające w szczególności:
  - (a) cenę emisyjną;
  - (b) łączną wartość nominalną Obligacji danej serii;
  - (c) warunki wypłaty oprocentowania Obligacji;
  - (d) termin wykupu Obligacji danej serii;
  - (e) okresy odsetkowe dla Obligacji danej serii;
  - (f) rodzaj inwestorów, do których kierowana będzie oferta objęcia danej serii Obligacji;
  - (g) informację o ustanowionych lub planowanych do ustanowienia zabezpieczeniach Obligacji – w przypadku Obligacji emitowanych jako zabezpieczone;
9. Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii stanowią łącznie warunki emisji danej serii Obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 2 Ustawy o obligacjach;
10. Obligacje mogą zostać wyemitowane w terminie 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu podstawowego Spółki.

### § 2

1. Spółka jest uprawniona do dokonywania wielokrotnych emisji obligacji w ramach Programu do łącznej kwoty wyemitowanych i niewykupionych obligacji równej Kwocie Programu wraz z dokonywaniem ich wykupu bez względu na ich ilość i wielkość pod warunkiem, iż łączna wartość nominalna obligacji niewykupionych oraz dla których zostało złożone zlecenie emisji nie przekroczy Kwoty Programu. Środki z emisji obligacji przeznaczone będą na statutową działalność Spółki oraz spółek od niej zależnych.

2. Zarząd Spółki postanawia, że Obligacje w dacie emisji zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („**Depozyt**”), przy czym w przypadku emisji Obligacji danej serii emitowanych z udziałem agenta emisji Obligacje zostaną zapisane w pierwszej kolejności w ewidencji prowadzonej przez agenta emisji, a dopiero w dalszej kolejności w Depozycie.
3. Ponadto, Zarząd Spółki postanawia, iż Obligacje zostaną wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w ramach rynku Catalyst.

### **§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

*Uchwała została podjęta jednogłośnie, 4 głosami „za”.*

**Michał Jasiński**  
**Prezes Zarządu**

**Waldemar Wasiluk**  
**Wiceprezes Zarządu**

**Anna Piotrowska**  
**Członek Zarządu**

**Bożena Subda**  
**Członek Zarządu**

### 3. PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

#### PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Niniejszy dokument („**Podstawowe Warunki Emisji**”) określa podstawowe warunki emisji, w tym prawa i obowiązki Spółki oraz Obligatariuszy, w odniesieniu do obligacji („**Obligacje**”) emitowanych przez **Victoria Dom S.A.** z siedzibą w Warszawie przy ul. Daniszewska 14, 03-230 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000305793, REGON: 551186334, NIP: 7591554483, kapitał zakładowy 2.000.000,00 zł w pełni opłacony („**Emitent**”, „**Spółka**”) w jednej lub większej liczbie serii w ramach III Publicznego Programu Emisji Obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji **400.000.000 PLN** („**Program**” lub „**Program Emisji**”), na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 19 lipca 2024 r. w sprawie ustanowienia III Publicznego Programu Emisji Obligacji („**Uchwała o Programie**”) oraz decyzji emisyjnych Emitenta odrębnych dla poszczególnych serii Obligacji. Emitent może zwiększyć maksymalną łączną wartość nominalną Obligacji emitowanych w ramach Programu w drodze zmiany Uchwały o Programie.

Szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii określone są w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji stanowią łącznie warunki emisji danej serii Obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 2 Ustawy o Obligacjach („**Warunki Emisji**”).

Niniejsze Podstawowe Warunki Emisji powinny być czytane łącznie z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii Obligacji oraz wszelkimi suplementami i Komunikatami aktualizującymi do Prospektu.

#### 1. DEFINICJE

- 1.1. „**Agent Emisji**” oznacza Firmę Inwestycyjną, która w odniesieniu do Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji, pełnić będzie, na podstawie zawartej z Emitentem umowy, funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.2. „**Agent Dokumentacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy, pełnić będzie w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta dokumentacyjnego (tj. podmiotu przechowującego dokumentację, którą Emitent będzie przekazywał na podstawie art. 16 ust. 1 Ustawy o Obligacjach);
- 1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy, pełnić będzie w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z tytułu Obligacji);
- 1.4. „**Agent Techniczny**” oznacza Firmę Inwestycyjną, która w odniesieniu do Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Technicznego, pełnić będzie, na podstawie zawartej z Emitentem umowy, funkcję pośrednika technicznego dokonującego rejestracji Obligacji poprzez konto pośrednika technicznego w rozumieniu Szczegółowych Zasad Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.5. „**Aktywa o Znaczej Wartości**” oznacza aktywa bilansowe któregośkolwiek podmiotu z Grupy Emitenta stanowiące co najmniej 10 (dziesięciu) % Kapitału Własnego;
- 1.6. „**ASO GPW**” lub „**Alternatywny System Obrotu**” oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW w ramach rynku Catalyt;
- 1.7. „**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza, że administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, wskutek czego banki w Polsce nie mogą stosować WIBOR;
- 1.8. „**Catalyst**” oznacza zorganizowany rynek dłużnych instrumentów finansowych w Polsce;

- 1.9. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji danej serii określaną w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji;
- 1.10. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.11. „**Dług Netto**” oznacza sumę Zobowiązań Finansowych pomniejszoną o środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, z uwzględnieniem środków pochodzących z wpłat nabywców lokali, zgromadzonych na rachunkach powierniczych, określaną każdorazowo na podstawie Sprawozdania Finansowego;
- 1.12. „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji danej serii zostaną zarejestrowane w Ewidencji (w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji) albo dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji danej serii zostaną zarejestrowane w Depozycie (w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Technicznego);
- 1.13. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.14. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.15. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną, umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.16. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza 3 (trzeci) Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta oraz (iv) wcześniejszego wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji oraz wypłaty Odsetek, realizowanej w tym samym dniu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 5 (pięć) Dni Roboczych lub inny wskazany w Szczegółowych Zasadach Działania KDPW;
- 1.17. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 11.2 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.18. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 11.1 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.19. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.20. „**Ewidencja**” oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.21. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.22. „**Grupa**”, „**Grupa Emitenta**” oznacza podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej tworzonej przez Emitenta, tj. Emitenta wraz z jego jednostkami zależnymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości;
- 1.23. „**Kapitał Własny**” oznacza łączną wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie Sprawozdania Finansowego;
- 1.24. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.25. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 18 ze zm.);

- 1.26. **„Korekta”** oznacza określone zgodnie z punktem 15.4.8 Podstawowych Warunków Emisji wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
- 1.27. **„Koszty Emisji”** oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.28. **„Marża”** oznacza wartość procentową służącą do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym, która to wartość procentowa lub sposób jej ustalenia zostanie określona przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji;
- 1.29. **„Należność Główna”** oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.30. **„Obligatariusz”** oznacza osobę, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osobę uprawnioną z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym, z zastrzeżeniem, że w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji, do czasu zarejestrowania takich Obligacji w KDPW za Obligatariusza będzie uważać się podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji;
- 1.31. **„Odsetki”** oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 15 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.32. **„Ogłoszenie Braku Reprezentatywności”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.33. **„Ogłoszenie Końca Publikacji”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
- 1.34. **„Prospekt”** prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę i zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w związku z ofertami publicznymi Obligacji w ramach Programu Emisji i w celu ubiegania się o wprowadzenie wszystkich albo niektórych serii Obligacji do obrotu w ASO GPW wraz z suplementami i komunikatami aktualizującymi;
- 1.35. **„Firma Inwestycyjna”** oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.36. **„Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji”** oznacza ostateczne warunki emisji danej serii Obligacji ustalone przez Emitenta, w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 4 do Prospektu;
- 1.37. **„PLN”, „zł”** oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.38. **„Podmiot Prowadzący Rachunek”** oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.39. **„Podmiot Wyznaczający”** oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;
- 1.40. **„Prawo Upadłościowe”** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520 z późn. zm);
- 1.41. **„Prawo Restrukturyzacyjne”** oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2309 z późn. zm);
- 1.42. **„Rachunek Obligacji”** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.43. **„Rachunek Papierów Wartościowych”** oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.44. **„Rachunek Zbiorczy”** oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;

- 1.45. **„Raport Bieżący”** oznacza raport bieżący, o którym mowa w Załączniku Nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu;
- 1.46. **„Regulacje KDPW”** oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.47. **„Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych”** oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;
- 1.48. **„Rozporządzenie Prospektowe”** oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.49. **„Sprawozdanie Finansowe”** półroczne niebadane skonsolidowane oraz roczne zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta, sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości obowiązującymi Emitenta oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych;
- 1.50. **„Stopa Bazowa”** oznacza dla Obligacji o zmiennej stopie procentowej stopę bazową wskazaną w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, mającą zastosowanie do obliczenia Odsetek;
- 1.51. **„Stopa Procentowa”** oznacza dla Obligacji o stałym oprocentowaniu wartość wyrażoną w procentach, a dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z punktem 15 (Stopa Procentowa) niniejszych Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.52. **„Strona Internetowa”** oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem [www.victoriadom.pl](http://www.victoriadom.pl) lub innym, który go zastąpi;
- 1.53. **„Szczegółowe Zasady Działania KDPW”** oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.54. **„Ustawa o Obligacjach”** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 708 z późn. zm.);
- 1.55. **„Ustawa o Obrocie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 722 z późn. zm.);
- 1.56. **„Ustawa o Ofercie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2024 r. poz. 620);
- 1.57. **„Walne Zgromadzenie”** oznacza walne zgromadzenie Emitenta;
- 1.58. **„Warunki Emisji”** oznacza dla Obligacji danej serii - Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji;
- 1.59. **„WIBOR”** oznacza stopę procentową przyjętą na polskim rynku międzybankowym, po której banki są gotowe udzielać sobie kredytów. Informacje dotyczące wartości stopy WIBOR można uzyskać na stronie internetowej GPW Benchmark S.A. Stawki, których administratorem jest GPW Benchmark S.A. ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”, a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;

- 1.60. „**WIRON**” oznacza wskaźnik referencyjny określony w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym Uchwałą Zarządu GPW Benchmark nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub innym dokumencie, który go zastąpi;
- 1.61. „**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z pkt 15.4.6 – 15.4.12, który zastępuje WIBOR, WIRON lub inny wskaźnik referencyjny w sytuacjach opisanych w Podstawowych Warunkach Emisji;
- 1.62. „**Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego**” oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do różnicy Kapitału Własnego i wartości firmy wykazanej jako składnik aktywów w Sprawozdaniu Finansowym;
- 1.63. „**Zobowiązania Finansowe**” oznacza sumę zobowiązań finansowych według wartości bilansowych, w szczególności wynikających z umów pożyczki, kredytu, obligacji, innych dłużnych papierów wartościowych, umów leasingu finansowego, umów faktoringu odwrotnego, określaną każdorazowo na Sprawozdania Finansowego; przy czym dla uniknięcia wątpliwości za Zobowiązania Finansowe nie będą uznawane zobowiązania wynikające z prowadzonej przez Emitenta lub inny podmiot z Grupy Emitenta działalności gospodarczej (tzw. „kredyt kupiecki”), zobowiązania związane z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego, jak również zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji dobrego wykonania przez generalnych wykonawców, którzy prowadzili lub będą prowadzić prace budowlane na inwestycjach realizowanych przez Emitenta;
- 1.64. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach.
- 1.65. „**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**” oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia.

## **2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)**

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. W przypadku rejestracji Obligacji w trybie określonym w art. 7a Ustawy o Obrocie, Agent Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i następnie zarejestruje Obligacje w Depozycie.
- 2.3. W przypadku rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w systemie KDPW, rejestracja Obligacji będzie mieć miejsce na podstawie zestawienia zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Technicznego oraz Podmioty Prowadzące Rachunek (w sposób określony w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW).
- 2.4. Obligacje nie mają formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstają z chwilą:
- 2.4.1. w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Technicznego – zapisania ich po raz pierwszy na Rachunku Papierów Wartościowych lub na Rachunku Zbiorczym i przysługują osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania;
- 2.4.2. w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji – zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w Depozycie przysługują osobie wpisanej w Ewidencji jako posiadacz Obligacji. Od dnia rejestracji Obligacji w Depozycie skutkującej zapisaniem Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym Obligacje będą przysługiwać osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba



uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania.

### **3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI**

- 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
  - 3.1.1. art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w trybie oferty publicznej,
  - 3.1.2. Uchwały o Programie oraz
  - 3.1.3. Uchwały Zarządu Emitenta w sprawie emisji danej serii Obligacji i zatwierdzenia Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii Obligacji.
- 3.2. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji mające zastosowanie do danej serii Obligacji zostaną każdorazowo ustalone przez Emitenta.

### **4. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**

- 4.1. Emitent może określić cel emisji Obligacji danej serii w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

### **5. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**

- 5.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (tysiąc) złotych, z zastrzeżeniem jej obniżenia zgodnie z Warunkami Emisji.
- 5.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.
- 5.3. Emitent może przewidzieć w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji możliwość opłacenia Ceny Emisyjnej takich Obligacji danej serii w drodze zaliczenia na jej poczet wierzytelności inwestora z tytułu wykupu lub odkupu przez Emitenta posiadanych przez inwestora obligacji Emitenta.

### **6. PRÓG EMISJI**

- 6.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

### **7. TRYB EMISJI**

- 7.1. Obligacje emitowane są w trybie oferty publicznej przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach.
- 7.2. Zapis na Obligację może zostać złożony w postaci elektronicznej.
- 7.3. Tryb powstania praw z Obligacji danej serii i rejestracji Obligacji danej serii w KDPW, tj. czy emisja Obligacji danej serii prowadzona będzie z udziałem Agenta Technicznego czy z udziałem Agenta Emisji, zostanie każdorazowo określony przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

### **8. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**

- 8.1. Obligacje są zbywalne.
- 8.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować:
  - 8.2.1. w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Technicznego – zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW;
  - 8.2.2. w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji – do dnia rejestracji Obligacji w Depozycie – zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach i Ustawy o Obrocie, a od dnia rejestracji Obligacji w Depozycie zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.
- 8.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na ASO GPW.

## **9. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA**

- 9.1. Obligacje mogą być emitowane jako papiery wartościowe zabezpieczone jak i niezabezpieczone. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji będą wskazywać ewentualne zabezpieczenia Obligacji.

## **10. ŚWIADCZENIA EMITENTA**

- 10.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:
- 10.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt 11 Podstawowych Warunków Emisji oraz
  - 10.1.2. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt 13.1.4 Podstawowych Warunków Emisji
  - 10.1.3. zapłaty Odsetek zgodnie z pkt 15 Podstawowych Warunków Emisji.
- 10.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.

## **11. WYKUP OBLIGACJI**

- 11.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu wskazanym w **Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii** z zastrzeżeniem pkt 11.2 Podstawowych Warunków Emisji.
- 11.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 12 - 14 Podstawowych Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):
- 11.2.1. na żądanie Obligatariusza lub
  - 11.2.2. na żądanie Emitenta lub
  - 11.2.3. w wyniku Obowiązkowej Amortyzacji.
- 11.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 11.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 15. Podstawowych Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt 13.1.4. (o ile wypłata takiej premii zostanie przewidziana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii), w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.
- 11.5. Niezależnie od postanowień powyższych:
- 11.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
  - 11.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
- W takich przypadkach, Emitent jest zobowiązany zapłacić każdemu Obligatariuszowi w dniu wskazanym odpowiednio w pkt. 10.5.1 lub 10.5.2 powyżej, kwotę stanowiącą Należność Główną powiększoną o należne Odsetki za okres od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do dnia, w którym nastąpiło odpowiednio otwarcie likwidacji, połączenie, podział lub przekształcenie (włącznie).
- 11.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

## **12. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA**

- 12.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
- 12.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.
- 12.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
- 12.4. W przypadku, gdy:
  - 12.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
  - 12.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
  - 12.4.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Ostatecznych Warunków Danej Serii, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.
- 12.5. W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Przypadek Naruszenia), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 17.2 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Naruszenia. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniały Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji.
- 12.6. W dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza, Emitent dokona wykupu Obligacji wskazanych w danym Żądaniu Wcześniejszego Wykupu.
- 12.7. Za przypadek naruszenia („Przypadek Naruszenia”) będzie uważane wystąpienie chociażby jednego z wymienionych poniżej zdarzeń:
  - 12.7.1. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta
    - (i) Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Kapitału Własnego, lub
    - (ii) Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
    - (iii) Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar, przy czym przez trwałe zaprzestanie wykonywania zobowiązań, rozumie się zaprzestanie wykonywania zobowiązań przez co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni.
  - 12.7.2. Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie podstawowej działalności na terenie Rzeczypospolitej Polskiej

12.7.3. Wyплата dywidendy i inne wypłaty na rzecz akcjonariuszy

- (i) podjęcie uchwały walnego zgromadzenia Emitenta w sprawie wypłaty dywidendy lub dokonanie jakiegokolwiek wypłaty, w tym w formie zaliczki, w jakiegokolwiek formie w kwocie wyższej niż 50% zysku netto wykazanego w ostatnim zbadanym Sprawozdaniu Finansowym,
- (ii) podjęcie uchwały walnego zgromadzenia Emitenta w sprawie obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji własnych lub dokonanie jakiegokolwiek wypłaty z któregośkolwiek z ww. tytułów,

12.7.4. Zaprzestanie prowadzenia działalności

- (i) Emitent zmieni rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej.
- (ii) Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej, wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego Sprawozdania Finansowego.
- (iii) „Podstawowa Działalność Gospodarcza” oznacza działalność gospodarczą Emitenta lub spółek Grupy Emitenta polegającą na:
  - działalności deweloperskiej,
  - prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
  - kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek,
  - wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie,
  - działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie,
  - działalności w zakresie architektury oraz,
  - w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w Podmiotach Zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

12.7.5. Finansowanie podmiotów spoza Grupy

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta udziela podmiotom spoza Grupy pożyczek, nabędą obligacje, weksle, wierzytelności, w których dłużnikiem będzie podmiot inny niż podmiot z Grupy Emitenta lub udziela jakichkolwiek innych form finansowania podmiotom spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem transakcji w ramach podstawowej działalności Grupy Emitenta w zakresie budownictwa mieszkaniowego realizowanego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

12.7.6. Obciążanie majątku

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu trzeciego, tj. spoza Grupy Emitenta, w szczególności hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, dokona przewłaszczenia na zabezpieczenie, cesji, udzieli poręczenia lub gwarancji, przejmie zobowiązania, zwolni z długu inny podmiot lub przystąpi do długu, z wyłączeniem transakcji w ramach podstawowej działalności Grupy Emitenta w zakresie budownictwa mieszkaniowego realizowanego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

12.7.7. Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 1,00.

12.7.8. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (i) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego;
- (ii) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

12.7.9. Postępowania egzekucyjne

Przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy Emitenta zostanie wszczęte postępowania egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10% Kapitału Własnego Emitenta (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta i wszystkich innych podmiotów z Grupy Emitenta).

12.7.10. Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy Emitenta, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej.

12.7.11. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie S spółek Handlowych.

12.7.12. ASO GPW

Po wprowadzeniu do obrotu na ASO GPW, Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

12.7.13. Obowiązki informacyjne

Niewywiązywanie się Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom rocznych Sprawozdań Finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta lub półrocznych Sprawozdań Finansowych w terminach wskazanych w pkt 17.1.

12.7.14. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- (i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- (ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

12.7.15. Wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

Wystąpi zdarzenie wskazane jako dodatkowa Podstawa Wcześniejszego Wykupu w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

### 13. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

- 13.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji danej serii (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Roboczych, począwszy od pierwszego dnia II Okresu Odsetkowego, na następujących zasadach:
- 13.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji danej serii czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii;
  - 13.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
  - 13.1.3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
  - 13.1.4. z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent, poza Należnością Główną (lub jej częścią) oraz należnymi Odsetkami, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii – od wartości wykupowanej części Należności Głównej), zgodnie z wyszczególnieniem podanym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, o ile wypłata takiej premii zostanie przewidziana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

### 14. OBOWIĄZKOWA AMORTYZACJA

- 14.1. Emitent może w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii postanowić o obowiązkowym częściowym wcześniejszym wykupie Obligacji danej serii („**Obowiązkowa Amortyzacja**”) dokonywanym w drodze wykupu określonej części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii.
- 14.2. W przypadku ustanowienia Obowiązkowej Amortyzacji, Emitent zobowiązany będzie przeprowadzić ją w Dniach Płatności Odsetek i wysokości określonych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.
- 14.3. Wykup w ramach Obowiązkowej Amortyzacji nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 14.4. Wykup w ramach Obowiązkowej Amortyzacji nastąpi poprzez zapłatę odpowiedniej części Należności Głównej powiększonej o Odsetki.

### 15. ODSETKI OD OBLIGACJI

- 15.1. Płatność Odsetek
- 15.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).
  - 15.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.
  - 15.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.
- 15.2. Naliczanie odsetek
- 15.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii).

- 15.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:
- (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
  - (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).
- 15.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się ostatniego Dnia Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).
- 15.2.4. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.
- 15.3. Wysokość Odsetek
- Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:
- $$O = N \times Opr \times (LD/365)$$
- gdzie:
- O – oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,
  - Opr – oznacza Stopę Procentową, ustaloną zgodnie z punktem 15.4 (Ustalenie Stopy Procentowej) Podstawowych Warunków Emisji,
  - N – oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,
  - LD – oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),
- po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).
- 15.4. Ustalanie Stopy Procentowej w przypadku Obligacji o zmiennym oprocentowaniu będzie odbywać się na następujących warunkach:
- 15.4.1. Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa (jak zdefiniowano poniżej) powiększona o Marżę.
  - 15.4.2. Stopę Bazową stanowi ustaloną w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji stawka WIBOR tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla danego okresu WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.
  - 15.4.3. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Bazowej**”).
  - 15.4.4. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.
  - 15.4.5. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku



Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

- 15.4.6. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:
- (i) Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON lub inny wskaźnik alternatywny wyznaczony w trybie art. 23c Rozporządzenia w sprawie wskaźników referencyjnych;
  - (ii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast WIRON Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski ;
  - (iii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.
- 15.4.7. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- 15.4.8. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- (i) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
  - (ii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
    - (a) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;
    - (b) Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
  - (iii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty:
    - (a) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
    - (b) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
    - (c) mediana różnic jest ustalana:
      - za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
      - biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR jak i Wskaźnik Alternatywny.
- 15.4.9. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w punkcie 21 Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

- 15.4.10. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.
- 15.4.11. W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR lub WIRON, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR lub WIRON stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.
- 15.4.12. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.
- 15.5. Podwyższenie Stopy Procentowej
- 15.5.1. Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 0,80, to Stopa Procentowa ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku);
- 15.5.2. Podwyższona Stopa Procentowa będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na poziomie powyżej 0,80. Obniżenie Stopy Procentowej do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie równy lub niższy niż 0,80. Obniżona Stopa Procentowa, właściwa wg poziomów określonych w pkt 15.5 będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na poziomie równym lub niższym niż 0,80.

## **16. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI**

- 16.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.
- 16.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.
- 16.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.
- 16.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.
- 16.5. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

## **17. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA**

- 17.1. Emitent będzie publikował Sprawozdania Finansowe, zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na ASO GPW. Sprawozdanie Finansowe zawierać będzie m.in. informację o wartości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego.
- 17.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w ust. 11.5, ust. 12.4, ust. 12.7 Podstawowych Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 dni, w trybie przewidzianym w pkt 20

Podstawowych Warunków Emisji - niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 4 (czterech) dni od uzyskania przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

## **18. PRZEDAWNIE**

- 18.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

## **19. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA**

- 19.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, z zastrzeżeniem, że rozstrzyganie sporów cywilnych o prawa majątkowe pomiędzy Emitentem, a innymi uczestnikami systemu depozytowego lub między Emitentem, a KDPW związanych z uczestnictwem w systemie depozytowym, jest poddane jurysdykcji Sądu Polubownego przy Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

## **20. ZAWIADOMIENIA**

- 20.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt 17 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie internetowej Emitenta i Raportem Bieżącym (o ile publikacja Raportu Bieżącego nie będzie sprzeczna z przepisami dotyczącymi obowiązków informacyjnych Emitenta).
- 20.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta.

## **21. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**

- 21.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 21.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.
- 21.3. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

## **22. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

- 22.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 22.2. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 22.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej pełniącej funkcję Agenta Dokumentacyjnego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

## 4. WZÓR OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI DANEJ SERII OBLIGACJI

### OSTATECZNE WARUNKI OBLIGACJI SERII [●]

Victoria Dom S.A.

[Miejscowość], [Data]

Niniejszy dokument określa ostateczne warunki emisji dla obligacji wskazanych poniżej, emitowanych przez Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Daniszewskiej 14, 03-230 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000305793, REGON: 551186334, NIP: 759-15-54-483, kapitał zakładowy 2.000.000,00 zł w pełni opłacony („Spółka”).

Obligacje serii [●] („Obligacje”) emitowane są w ramach Programu Emisji Obligacji do kwoty 400.000.000 PLN na podstawie Uchwały Zarządu Spółki nr 2 z dnia 19 lipca 2024 r. roku w sprawie ustanowienia III programu emisji obligacji oraz uchwały Zarządu Spółki nr [●] z dnia [●] w sprawie emisji obligacji serii [●] oraz zatwierdzenia ostatecznych warunków emisji obligacji [●] („Ostateczne Warunki Obligacji”) („Program”, „Uchwały o Programie”). Prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę w związku z emisją Obligacji w ramach Programu został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu [●] 2024 r. („Prospekt”).

Niniejsze Ostateczne Warunki Obligacji należy interpretować w związku z Prospektem i ewentualnymi suplementami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi.

Prospekt, zawierający podstawowe warunki emisji Obligacji, wraz z ewentualnymi suplementami oraz komunikatami aktualizującymi do Prospektu został udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki ([www.victoriadom.pl](http://www.victoriadom.pl)) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl)).

Spółka zwraca uwagę na konieczność łącznej interpretacji Prospektu i niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji w celu uzyskania pełnych informacji wraz z ewentualnymi suplementami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi.

Do niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji załączone zostało podsumowanie Prospektu dotyczące emisji Obligacji.

Informacje zawarte w niniejszym dokumencie stanowią ostateczne warunki dla Obligacji w nim opisanych w rozumieniu Rozporządzenia prospektowego a także stanowią szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii oraz ostateczne warunki oferty danej serii Obligacji w rozumieniu Uchwał o Programie.

Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym dokumencie wielką literą, niezdefiniowane inaczej w niniejszym dokumencie, mają znaczenie przypisane im w Prospekcie.

#### 1. INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI

|                                          |                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oznaczenie serii:                        | [●]                                                                                                                                                                                                                      |
| Wstępny kod ISIN:                        | [[●] o ile będzie znany]                                                                                                                                                                                                 |
| Maksymalna liczba oferowanych Obligacji: | do [●] [z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do nie więcej niż [●], najpóźniej na [●] Dni Roboczych przed planowanym Dniem Emisji. Informacja o ostatecznej liczbie oferowanych Obligacji |

zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]victoriadom\[.\]pl](http://www.victoriadom.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)). („Zwiększenie Oferty”)]

Łączna Wartość Nominalna Obligacji: do [•] PLN ([•] złotych) [z zastrzeżeniem możliwości Zwiększenia Oferty].

Cena Emisyjna: [jest stała i równa Wartości Nominalnej (1.000 PLN (tysiąc złotych))] / [jest uzależniona od dnia złożenia zapisu i wynosi:

| Dzień złożenia zapisu | Cena emisyjna (PLN) |
|-----------------------|---------------------|
| [•]                   | [•]                 |

[może zostać uiszczona z wykorzystaniem potrącenia, o którym mowa w IV części Prospektu - Dokument Ofertowy pkt 5.3, z wierzytelnością Inwestora z tytułu sprzedaży obligacji serii [•] Emitenta]

Minimalna wielkość zapisu: [•]

Miejsca przyjmowania zapisów: określone w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki ([www\[.\]victoriadom\[.\]pl](http://www.victoriadom.pl)) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)).

Podmiot dokonujący technicznego przydziału Obligacji: Firma Inwestycyjna

Zasady redukcji zapisów: [•]

Rodzaj Inwestorów, do których kierowana jest Oferta [•]

Tryb rejestracji Obligacji: [Agent Emisji] / [Agent Techniczny]:

## 2. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów: [•]

Termin zakończenia przyjmowania zapisów: [•]

Przewidywany termin warunkowego przydziału: [•]

Przewidywany Dzień Emisji: [●]

Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości: [●]

Przewidywany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu: [●]

Ponadto w sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, w przypadku gdy suplement, o którym mowa w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnosząca się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem oferty Obligacji danej serii. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez złożone oświadczenia w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje w terminie dwóch dni roboczych od dnia udostępnienia do publicznej wiadomości suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. Szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu będą każdorazowo przedstawiane w suplemencie. W związku z powyższym Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu..

### 3. INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

Niniejsze informacje zawierające szczegółowe warunki emisji Obligacji powinny być czytane łącznie z podstawowymi warunkami emisji Obligacji („**Podstawowe Warunki Emisji**”) zawartymi w rozdziale „**Podstawowe Warunki Emisji Obligacji**” Prospektu. Niniejsze informacje zawierające szczegółowe warunki emisji Obligacji łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji stanowią warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach.

Terminy pisane dużą literą mają znaczenie nadane im w Podstawowych Warunkach Emisji.

Cel Emisji [●] / nie został określony. Wpływy z Oferty zostaną przeznaczone na [●]

Dzień Wykupu: [●]

Dni Płatności Odsetek:

| Numer Okresu Odsetkowego | Dzień Płatności Odsetek dla Okresu Odsetkowego wskazanego w Kolumnie 1 |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Kolumna 1                | Kolumna 2                                                              |
| 1                        | [●]                                                                    |
| 2                        | [●]                                                                    |
| 3                        | [●]                                                                    |
| [●]                      | [●]                                                                    |

Zabezpieczenie: [Tak, informacja o zabezpieczeniu zostanie podana w suplemencie do Prospektu / Nie]

Oprocentowanie:

[stałe / zmienne]

Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:

[[●]/ nie dotyczy]

Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:

nie dotyczy / [•] p.p. / Marża w wysokości nie niższej niż [•] p.p. i nie wyższej niż [•] p.p. zostanie określona przez Emitenta w dniu warunkowego przydziału Obligacji w oparciu o wynik procesu składania zapisów na Obligacje - składając formularz zapisu Inwestor zobowiązany będzie wskazać minimalną wysokość Marży akceptowalną dla Inwestora i mieszczącą się w ww. granicach ustalonych przez Emitenta, z dokładnością do [•] p.p.

Informacja o ostatecznej wysokości Marży zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]victoriadom\[.\]pl](http://www[.]victoriadom[.]pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www[.]michaelstrom[.]pl)).

Emitent dokona warunkowego przydziału Obligacji wyłącznie tym Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę równą lub niższą (przy czym nie niższą niż ww. Marża minimalna) niż ostatecznie ustalona przez Emitenta. Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę wyższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta, Obligacje nie zostaną przydzielone.

Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:

[WIBOR dla [•] miesięcznych kredytów / Wskaźnik Alternatywny wyznaczony zgodnie z zapisem pkt. 15.4.6. Podstawowych Warunków Emisji Obligacji / nie dotyczy]

Premia z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

| <b>Dowolny Dzień Roboczy wskazanego Okresu Odsetkowego, którym może być wykonana Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu</b> | <b>Premia (% wartości nominalnej jednej Obligacji lub % wykupowanej części wartości nominalnej jednej Obligacji)</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| w [•] Okresie Odsetkowym                                                                                                  | [[•]% wartości nominalnej jednej Obligacji]                                                                          |
| w [•] Okresie Odsetkowym                                                                                                  | [[•]% wartości nominalnej jednej Obligacji]                                                                          |

Amortyzacja

[[•]/ nie dotyczy]



Dodatkowa Podstawa Wcześniejszego Wykupu ☐/ nie dotyczy

Przewidywane wpływy netto z emisji: ☐

Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty: ☐

Imię i nazwisko:

Podpis: \_\_\_\_\_

Imię i nazwisko:

Podpis: \_\_\_\_\_