

## **NOTA INFORMACYJNA**

**sporządzona na potrzeby wprowadzenia do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst  
prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.  
obligacji serii X wyemitowanych przez spółkę pod firmą  
Victoria Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie**



Niniejsza nota informacyjna została sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tą notą do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynku podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka, jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także, jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszej noty informacyjnej nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

**Autoryzowany Doradca:**

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLERSKI

**Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 19 czerwca 2023 r.**

**I. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ****Emitent**

Niniejszym oświadczam w imieniu Emitenta, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszej Nocie Informacyjnej dla obligacji serii X są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów dłużnych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Emitenta:

Michał  
Sebastian  
Jasiński

Elektronicznie  
podpisany przez Michał  
Sebastian Jasiński  
Data: 2023.06.19  
11:20:28 +02'00'

**Autoryzowany Doradca**

Niniejszym oświadczam w imieniu Autoryzowanego Doradcy, że Nota Informacyjna dla obligacji serii X emitowanych przez Victoria Dom S.A. została sporządzona zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według jego najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mu przez emitenta, informacje zawarte w Nocie Informacyjnej są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Autoryzowanego Doradcy:

Maciej  
Jasikowski

Elektronicznie podpisany  
przez Maciej Jasikowski  
Data: 2023.06.19  
10:00:53 +02'00'

**Maciej Jasikowski**

*Pełnomocnik*

**II. PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE**

|                                     |                                                                            |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nazwa:</b>                       | <b>Victoria Dom S.A.</b>                                                   |
| <b>Forma prawna:</b>                | Spółka Akcyjna                                                             |
| <b>Kraj siedziby:</b>               | Polska                                                                     |
| <b>Siedziba:</b>                    | Warszawa                                                                   |
| <b>Adres:</b>                       | ul. Kąty Grodzkie 105, 03-289 Warszawa                                     |
| <b>Numer telefonu:</b>              | +48 22 741 62 62                                                           |
| <b>Numer fax:</b>                   | +48 22 741 63 53                                                           |
| <b>Strona internetowa:</b>          | <a href="http://www.victoriadom.pl">www.victoriadom.pl</a>                 |
| <b>Adres poczty elektronicznej:</b> | <a href="mailto:sekretariat@victoriadom.pl">sekretariat@victoriadom.pl</a> |
| <b>NIP:</b>                         | 759-15-54-483                                                              |
| <b>REGON:</b>                       | 551186334                                                                  |
| <b>Numer KRS:</b>                   | 0000305793                                                                 |

**2.1. Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w notcie informacyjnej**

Osoby uprawnione do reprezentowania Emitenta:

- Michał Jasiński – Prezes Zarządu,
- Waldemar Wasiluk – Wiceprezes Zarządu,
- Anna Piotrowska - Członek Zarządu,
- Bożena Subda - Członek Zarządu,

Sposób reprezentacji podmiotu

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

**2.2. Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu - dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał**

Spółka Victoria Dom S.A. jest jednostką dominującą Grupy. Przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych głównie na rynku warszawskim. Victoria Dom rozpoczęła swoją działalność deweloperską w 1998 roku, a od 2008 roku prowadzi działalność w formie spółki akcyjnej pod obecną nazwą.

Działalność prowadzona przez Emitenta nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

**2.3. Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy**

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nazwa:</b>                                   | Michael / Ström Dom Maklerski S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Forma prawna:</b>                            | spółka akcyjna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Kraj siedziby:</b>                           | Polska                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Siedziba:</b>                                | Warszawa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Adres:</b>                                   | Al. Jerozolimskie 134, 02-305 Warszawa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Telefon:</b>                                 | +48 22 128 59 00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Fax:</b>                                     | +48 22 128 59 89                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Adres poczty elektronicznej:</b>             | <a href="mailto:kontakt@michaelstrom.pl">kontakt@michaelstrom.pl</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Adres strony internetowej:</b>               | <a href="http://www.michaelstrom.pl">www.michaelstrom.pl</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>NIP:</b>                                     | 525-247-22-15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>REGON:</b>                                   | 14226131900000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Numer KRS:</b>                               | 0000712428                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Zakres działań we współpracy z Emitentem</b> | <ol style="list-style-type: none"><li>1) wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszej Noty Informacyjnej,</li><li>2) złożenie w niniejszej Nocie Informacyjnej oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy,</li><li>3) sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie,</li><li>4) udział w procedurze wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie,</li></ol> |

**Spis treści**

|             |                                                                                                                                                                                                                                                        |           |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ ...</b>                                                                                                                                                              | <b>2</b>  |
| <b>II.</b>  | <b>PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE.....</b>                                                                                                                                                                                                          | <b>3</b>  |
| 2.1.        | Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej .....                                                                                                                                                      | 3         |
| 2.2.        | Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu - dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał ..... | 3         |
| 2.3.        | Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy.....                                                                                                                                                                                                     | 4         |
| <b>III.</b> | <b>CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ .....</b>                                                     | <b>7</b>  |
| 3.1.        | Czynniki ryzyka związane z Emitentem i Grupą Emitenta.....                                                                                                                                                                                             | 7         |
| 3.1.1.      | <i>Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy .....</i>                                                                                                                                                                                  | <i>7</i>  |
| 3.1.2.      | <i>Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych.....</i>                                                                                                                                                                                    | <i>8</i>  |
| 3.1.3.      | <i>Ryzyko spadku cen mieszkań .....</i>                                                                                                                                                                                                                | <i>8</i>  |
| 3.1.4.      | <i>Ryzyko związane ze zwiększeniem poziomu zadłużenia Grupy Emitenta w 2022 r. i ograniczoną możliwością dalszego zwiększania poziomu zadłużenia .....</i>                                                                                             | <i>9</i>  |
| 3.1.5.      | <i>Ryzyko utraty płynności finansowej .....</i>                                                                                                                                                                                                        | <i>9</i>  |
| 3.1.6.      | <i>Ryzyko związane z epidemią koronawirusa .....</i>                                                                                                                                                                                                   | <i>10</i> |
| 3.1.7.      | <i>Ryzyko związane z koncentracją działalności Emitenta na rynku warszawskim .....</i>                                                                                                                                                                 | <i>11</i> |
| 3.1.8.      | <i>Ryzyko związane z wejściem na nowe rynki.....</i>                                                                                                                                                                                                   | <i>11</i> |
| 3.1.9.      | <i>Ryzyko związane z pozyskiwaniem gruntów pod projekty deweloperskie .....</i>                                                                                                                                                                        | <i>11</i> |
| 3.1.10.     | <i>Ryzyko związane z wadami projektowymi, technologiami, gwarancjami podwykonawczymi oraz odpowiedzialnością wynikającą z tytułu sprzedaży nieruchomości .....</i>                                                                                     | <i>12</i> |
| 3.1.11.     | <i>Ryzyko związane z dokonywaniem transakcji z podmiotami powiązanymi .....</i>                                                                                                                                                                        | <i>13</i> |
| 3.1.12.     | <i>Ryzyko związane ze współpracą z generalnym wykonawcą oraz podwykonawcami .....</i>                                                                                                                                                                  | <i>13</i> |
| 3.1.13.     | <i>Ryzyko związane z luką płynności .....</i>                                                                                                                                                                                                          | <i>14</i> |
| 3.1.14.     | <i>Ryzyko związane z funkcjonowaniem Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego.....</i>                                                                                                                                                                   | <i>14</i> |
| 3.2.        | Czynniki ryzyka związane z Obligacjami .....                                                                                                                                                                                                           | 15        |
| 3.2.1.      | <i>Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji .....</i>                                                                                                                                                               | <i>15</i> |
| 3.2.2.      | <i>Ryzyko zmiany stopy procentowej .....</i>                                                                                                                                                                                                           | <i>16</i> |
| 3.2.3.      | <i>Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy .....</i>                                                                                                                                                                                           | <i>18</i> |
| 3.2.4.      | <i>Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji .....</i>                                                                                                                                                                                                    | <i>18</i> |
| 3.2.5.      | <i>Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia.....</i>                                                                                                                                                                                                   | <i>18</i> |
| 3.2.6.      | <i>Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym.....</i>                                                                                                                                                                      | <i>19</i> |
| 3.3.        | Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym .....                                                                                                                                                                                                   | 19        |
| 3.3.1.      | <i>Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami .....</i>                                                                                                                                                                                                     | <i>19</i> |
| 3.3.2.      | <i>Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu .....</i>                                                                                                                                                                     | <i>20</i> |
| 3.3.3.      | <i>Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności .....</i>                                                                                                                                                                                             | <i>21</i> |
| 3.3.4.      | <i>Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW .....</i>                                                                                                                                                                             | <i>22</i> |
| 3.3.5.      | <i>Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF.....</i>                                                                                                                                                                                           | <i>22</i> |
| <b>IV.</b>  | <b>DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU .....</b>                                                                                                                                                                         | <b>25</b> |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.1.      | Cel emisji .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 25        |
| 4.2.      | Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 25        |
| 4.3.      | Wielkość emisji .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 25        |
| 4.4.      | Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 25        |
| 4.5.      | Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu .....                                                                                                                                                                                                     | 26        |
| 4.6.      | Wykup Obligacji .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 27        |
| 4.6.1.    | Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 27        |
| 4.6.2.    | Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 27        |
| 4.7.      | Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 28        |
| 4.7.1.    | Podwyższenie i obniżenie Marży .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 29        |
| 4.8.      | Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia .....                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 29        |
| 4.9.      | Zgromadzenie Obligatariuszy .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 29        |
| 4.10.     | Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustaloną na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych objętych wnioskiem ..... | 29        |
| 4.11.     | Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone .....                                                                                       | 31        |
| 4.12.     | Rating przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego instrumentom dłużnym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, dat jej przyznania i ostatniej aktualizacji oraz miejsca oceny w skali ocen wyspecjalizowanej instytucji jej dokonującej – w przypadku jej dokonania i ogłoszeni .....                                                                                             | 31        |
| 4.13.     | Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 32        |
| 4.14.     | Oświadczenie emitenta stwierdzające, że według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia noty informacyjnej, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe .....                                                                                      | 32        |
| <b>V.</b> | <b>ZAŁĄCZNIKI .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>33</b> |
| 5.1.      | Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 33        |
| 5.2.      | Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 42        |
| 5.3.      | Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 50        |
| 5.4.      | Warunki Emisji Obligacji .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 53        |
| 5.5.      | Definicje i objaśnienia skrótów .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 68        |

### **III. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Obligacje są zobowiązaniem tylko i wyłącznie Emitenta. Żaden inny podmiot, działający w jakimkolwiek charakterze, nie będzie zobowiązany ani odpowiedzialny z tytułu Obligacji, a w szczególności nie będzie ich gwarantował. Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka, jakie niesie za sobą inwestowanie w instrumenty finansowe, w tym takie, które będą notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą lub konsultowane z doradcami. Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej, Inwestorzy powinni szczegółowo rozważyć także opisane poniżej czynniki ryzyka. Dodatkowe ryzyka, które obecnie nie są znane Emitentowi, bądź które uważa się za nieistotne, mogą także niekorzystnie wpłynąć na sytuację Emitenta, Inwestorzy powinni więc uwzględnić również ewentualnie inne ryzyka, nie wskazane poniżej. Kolejność w jakiej zostały przedstawione poniższe czynniki ryzyka nie przesądza o ich istotności, ważności czy prawdopodobieństwie wystąpienia lub wywołania wpływu na sytuację Emitenta.

#### **3.1. Czynniki ryzyka związane z Emitentem i Grupą Emitenta**

##### **3.1.1. 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. Wg danych Eurostatu w 2021 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 5,7%, 1,5% oraz 0,5%. 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. stal oraz drewno zdrożało o ponad 50% wg szacunków Emitenta). Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, w tym mieszkaniowego, co miało wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Emitenta, w wyniku renegocjowania 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 / m2 na przestrzeni ostatniego roku).

Ponadto, wojna podniosła też ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabiła 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, ale również wpłynął znacząco na ograniczenie możliwości pozyskania finansowania zarówno dla nabywców indywidualnych jak i instytucjonalnych.

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 i może mieć 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.

### **3.1.2. 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. Wysokość wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M oraz WIBOR 6M, decydujących o wysokości oprocentowania kredytów hipotecznych, wynosi obecnie ok. 7,0% wobec 0,25% w II kwartale 2020 r. Dodatkowo, zgodnie z rekomendacją KNF (luty 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. Z drugiej strony, pozytywny wpływ na dostępność finansowania zakupu nieruchomości, powinien mieć rządowy Program Pierwsze Mieszkanie. W ramach Programu nabywcy pierwszego lokum, którzy nie przekroczyli 45. roku życia, będą mogli otrzymać kredyt, którego oprocentowanie po dopłatach nie przekroczy 2%. Planowany termin uruchomienia Programu to lipiec 2023 r.

Emitent dostrzega wśród swoich klientów wpływ zaostrzenia kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych oraz spadku zdolności kredytowej. Na przestrzeni ostatnich kwartałów udział klientów kredytowych spadał w liczbie lokali sprzedawanych przez Grupę. 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 2021 r. (liczba sprzedanych lokali w 2022 r. wyniosła 1 208, a w 2021 r. 1 609).

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.

### **3.1.3. 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 i 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, ale spadek cen był 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

#### ***3.1.4. Ryzyko związane ze zwiększeniem poziomu zadłużenia Grupy 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 kapitałów własnych wyniósł 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. Przedstawione powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywę rozwoju, osiągnięte 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.

#### ***3.1.5. 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. Osiedle Classic, Viva Garden, Ursus Factory, Miasteczko Nova Ochota). 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 przedsprzedaży 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.

### **3.1.6. Ryzyko związane z epidemią koronawirusa**

Czynnikiem ryzyka dla działalności Grupy jest trwająca od marca 2020 roku epidemia COVID-19 (od maja 2022 r. stan zagrożenia epidemicznego). Ewentualny wzrost zachorowań w Polsce i ewentualne wprowadzenie dalszych okresowych ograniczeń w życiu społecznym i gospodarczym będzie mogło przełożyć się na zmianę stylu życia wielu osób i wpłynąć na przychody uzyskiwane przez Grupę.

Emitent doświadczył spadku bieżącej sprzedaży mieszkań w 2Q 2020 r., w którym zostało sprzedanych 255 lokali. W porównaniu z poprzednim rokiem oznacza to spadek o 33% (2Q 2019 r. – 380 lokali), a w porównaniu z poprzednim kwartałem spadek sprzedaży wyniósł 53% (1Q 2020 r. – 547 lokali). Emitent obserwował odbudowę popytu na mieszkania w 3Q 2020 r. Spółka sprzedała 317 lokali, co stanowiło wynik lepszy o 25% niż w 2Q 2020 r., a w 4Q 2020 r. 356 lokali (+12% q/q). Biorąc pod uwagę 4 kwartały 2020 r., Emitent sprzedał 1 475 lokali, co stanowi spadek o 6% w porównaniu z 2019, kiedy zakontraktowano 1 570 lokali. Emitent pragnie zwrócić uwagę, że zanotowana mniejsza kontraktacja w 2020 r. wynikała w dużym stopniu z wyprzedania oferty i ograniczonej podaży dostępnej w tym okresie. W całym 2021 r. Grupa Emitenta sprzedała 1607 lokal, co było wynikiem o 9% wyższym r/r. Wpływ koronawirusa na wyniki sprzedaży w latach 2021-2022 był ograniczony.

Niemniej, nadal istnieje zagrożenie, że na skutek rozwoju kolejnych fal koronawirusa nastąpi globalne spowolnienie gospodarcze, które może wpłynąć na obniżenie się popytu na mieszkania, spadek dostępności finansowania mieszkań dla klientów i zakupu ziemi przez deweloperów w ramach kredytów bankowych jak również ograniczenie możliwości emisji obligacji, co przełożyć się może na konieczność rewizji planów rozwojowych Grupy i skalę jej działania. Ograniczenie przemieszczania się oraz obawy z tym związane mogą wpłynąć na istotne zmniejszenie popytu na mieszkania nabywane w celu wynajmu. Ogólne pogorszenie się sytuacji gospodarczej spowodować może problemy finansowe najemców oraz rezygnację z zawierania kolejnych umów przez obecnych klientów Grupy.

Emitent dostrzega opóźnienia we wprowadzaniu nowych projektów ze względu na wydłużenie się okresu uzyskiwania odpowiednich pozwoleń na budowę i zgód administracyjnych. Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową 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.

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

Emitent koncentruje swoją działalność na rynku warszawskim i 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. Grupa w celu ograniczenia ryzyka koncentracji na jednym rynku rozpoczęła prowadzenie działalności operacyjnej w Krakowie oraz jest w trakcie zakupu gruntu pod osiedle mieszkaniowe w Gdyni.

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.

#### **3.1.8. 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 przedwstępną na zakup gruntu w Gdyni. Wejście na nowy rynek może wiązać się z ryzykiem przeszacowaniem 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.

#### **3.1.9. 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. 10 000 lokali (z czego grunty na ok. 4 000 lokali są zabezpieczone umowami przedwstępnymi, a do zapłacenia z tego tytułu po 31.12.2022 r. pozostało ok. 238 mln zł), co zapewnia Emitentowi ciągłość oferty przez najbliższe 4-5 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.

### ***3.1.10. 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 wcale, 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 29 maja 2023 r. najczęściej pojawiały 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.

#### **3.1.11. 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 ciążące na podatnikach obowiązki dokumentacyjne, jak też 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 niskie, 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.

#### **3.1.12. 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.) oraz 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. Victoria Dom w celu dywersyfikacji ryzyka wypłacalności generalnego wykonawcy współpracuje z czterema sprawdzonymi podmiotami: Łucz – Bud sp. z o.o., Alfabet Polska sp. z o.o., AMConstruction sp. z o.o., oraz BESTA Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o., ale także angażuje dodatkowych nowych partnerów jak 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. 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 29 maja 2023 r. najczęściej pojawiały wady budynków, które były drobne i były usuwane na bieżąco przez generalnych wykonawców.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, 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.

### 3.1.13. 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 31 grudnia 2022 r. (w tys. PLN):

| Pasywa (według umownych terminów wymagalności) na dzień 31.12.2022 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                                                               | 77 866        | -              | -              | -              | -              | -              | -              | 77 866         |
| Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek                                             | 94 791        | 812            | -              | -              | -              | -              | -              | 95 603         |
| Zobowiązania z tytułu obligacji                                                       | 84 065        | 99 238         | 83 995         | -              | -              | -              | -              | 267 298        |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                                                        | 3 399         | 3 507          | 3 590          | 3 724          | 20 680         | -              | -              | 34 900         |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe                                   | 114 273       | 7 330          | 3 765          | 12 640         | 2 468          | -              | -              | 140 476        |
| Rozliczenia międzyokresowe                                                            | 227 636       | 29 087         | -              | -              | -              | -              | -              | 256 723        |
| Pasywa razem                                                                          | 602 030       | 139 973        | 91 350         | 16 364         | 23 148         | -              | -              | 872 866        |
| Aktywa (według oczekiwanych terminów wymagalności) na dzień 31.12.2022 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                                                                          | 654 492       | 255 637        | 96 637         | 39 234         | 8 214          | 44 120         | 165 459        | 1 263 791      |
| Nadwyżka płynności netto                                                              | 52 461        | 115 664        | 5 287          | 22 870         | - 14 935       | 44 120         | 165 459        | 390 925        |
| <b>Skumulowana nadwyżka płynności netto</b>                                           | <b>52 461</b> | <b>168 125</b> | <b>173 412</b> | <b>196 282</b> | <b>181 347</b> | <b>225 467</b> | <b>390 925</b> | <b>390 925</b> |

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 niskie, 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

### 3.1.14. Ryzyko związane z funkcjonowaniem Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego

Z dniem 20 maja 2021 roku została przyjęta nowa ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Nowe prawo weszło w życie z dniem 1 lipca 2022 roku. Nowo ustanowione przepisy zakładają nowe wymogi spoczywające na Emitencie m.in. obowiązek przekazania do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego składki, która została określona w wysokości 0,45% ceny lokalu w przypadku prowadzenia przez dewelopera otwartego rachunku powierniczego oraz 0,1% wartości lokalu w przypadku zamkniętego rachunku powierniczego. Pewne zagrożenie mogą stanowić wprowadzane w sposób nagły/nieoczekiwany potencjalne zmiany w sposobie funkcjonowania tego funduszu (np. rozszerzania zakresu zobowiązań deweloperów w tym obszarze, czy sposobie naliczania składek) lub potencjalne zmiany dotyczące poziomu narzuconych stawek. W celu minimalizacji tego ryzyka i pozostawieniu sobie czasu na przygotowanie się do ewentualnych zmian, Emitent na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej.

### 3.2. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami

#### 3.2.1. *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 Spółki. 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, jak również może nie otrzymać odsetek przewidzianych w Warunkach Emisji Obligacji. 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, a w tym zobowiązań z Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnienia 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 spłacane 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 umorzono z braku majątku Emitenta wystarczającego 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. Zasadniczym skutkiem otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego jest wstrzymanie realizacji zobowiązań, wynikających z wierzytelności powstałych przed dniem otwarcia tego postępowania (w tym zobowiązań z tytułu obligacji). Realizacja zobowiązań powstałych przed otwarciem postępowania, jest dopuszczalna tylko w przypadku, gdy wierzytelność jest zabezpieczona – do kwoty, w jakiej wierzytelność znajduje pokrycie w przedmiocie zabezpieczenia. Skutkiem postępowania restrukturyzacyjnego jest także, w razie jego powodzenia, zawarcie układu z wierzycielami. Układ pozwala na restrukturyzację zobowiązań, która

może przybierać w szczególności formę: odroczenia wykonania, rozłożenia spłaty na raty, zmniejszenia wysokości, konwersji wierzytelności na udziały lub akcje. Układem nie są objęte jednak wierzytelności zabezpieczone, w zakresie, w jakim znajdują pokrycie w przedmiocie zabezpieczenia. Nadto z dniem 1 grudnia 2021 r. weszła w życie ustawa z dnia 28 maja 2021 o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Zadłużonych oraz niektórych innych ustaw nowelizująca Prawo restrukturyzacyjne wprowadzające uproszczone zasady postępowania o zatwierdzenie układu. Rozpoczęcie postępowania o zatwierdzenie układu na nowych zasadach wymagać będzie zawarcia przez dłużnika umowy z licencjonowanym doradcą restrukturyzacyjnym na pełnienie funkcji nadzorcy układu oraz ustalenia dnia układowego. Nie ma formalnego wszczęcia czy otwarcia postępowania, nie jest już konieczne obwieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym („MSiG”). Faza sądowa postępowania o zatwierdzenie układu rozpocznie się z momentem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu. Uprawnionym do dokonania obwieszczenia w MSiG o ustaleniu dnia układowego jest nadzorca sądowy. Od dnia obwieszczenia do prawomocnego umorzenia lub zakończenia postępowania o zatwierdzenie układu, nadzorca układu wykonuje uprawnienia nadzorcy sądowego. Dla dłużnika oznacza to konieczność uzyskania zgody nadzorcy na czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu majątkiem (np. zbycie nieruchomości, o ile nie mieści się to w bieżącej działalności dłużnika). W tym okresie dłużnik będzie chroniony również przed wypowiedzeniem niektórych umów.

Nadto dłużnik, decydując się na postępowanie o zatwierdzenie układu, skorzysta również z szerokiej ochrony przeciwegzekucyjnej. Zgodnie z nowelizowanymi przepisami Prawa Restrukturyzacyjnego zakazane jest prowadzenie wszelkich egzekucji z majątku dłużnika (stosuje się odpowiednio art. 312 Prawa restrukturyzacyjnego).

Jednakże co jest bardzo istotne, ochrona dłużnika przed wierzycielami w postępowaniu o zatwierdzenie układu jest czasowa i trwa przez 4 miesiące od obwieszczenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym o ustaleniu dnia układowego. Jeśli w tym czasie dłużnik złoży wniosek o zatwierdzenie układu, to będzie objęty ochroną aż do prawomocnego zakończenia lub umorzenia postępowania w tym przedmiocie. W przeciwnym razie skutki obwieszczenia wygasną z mocy prawa

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego, w tym uproszczonego 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.

Przesłanki wszczęcia restrukturyzacji i ogłoszenia upadłości mają charakter dynamiczny i nie można wykluczyć ryzyka, że w przyszłości zaistnieją. W przypadku upadłości, restrukturyzacji lub niewypłacalności Emitenta, posiadacze Obligacji mogą utracić część lub całość zainwestowanych środków.

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.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

### **3.2.2. Ryzyko zmiany stopy procentowej**

Oprocentowanie Obligacji ma charakter zmienny i zależy od kształtowania się poziomu Stopy Bazowej w okresie do Dnia Wykupu. Zmiana stopy bazowej w konsekwencji może spowodować, że inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego (ryzyko dochodu). Jednocześnie zmienność stopy procentowej powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji

(ryzyko reinwestycji). Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Dodatkowo zgodnie z Rozporządzeniem BMR, które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Według Rozporządzenia BMR, wskaźnikiem referencyjnym jest, m.in., dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu Obligacji. 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.

Zgodnie z Rozporządzeniem BMR, z zastrzeżeniem okresu przejściowego, podmiot nadzorowany może stosować w Unii Europejskiej wskaźnik referencyjny, jeśli opracowywany jest on przez administratora mającego siedzibę lub miejsce zamieszkania w Unii Europejskiej i wpisanego do rejestru prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia BMR lub wskaźnik referencyjny został wpisany do tego rejestru. W dniu 16 grudnia 2020 r., KNF jednogłośnie zezwoliła na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych, do których należy WIBOR (wpisany do wykazu kluczowych wskaźników referencyjnych, o którym mowa w art. 20 ust. 1 Rozporządzenia BMR). Oznacza to, że proces opracowywania tego rodzaju wskaźników referencyjnych przez GPW Benchmark SA będzie podlegał publicznemu nadzorowi, którego elementem jest też cykliczna ocena zdolności kluczowego wskaźnika referencyjnego do pomiaru danego rynku lub realiów gospodarczych.

Rozporządzenie BMR może mieć istotny wpływ na obligacje o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo stawka WIBOR przestanie być publikowana. Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może w konsekwencji wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

W dniu 14 lipca 2022 r. została opublikowana ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Dz. U. 2022 poz. 1488), na podstawie której Komisja Nadzoru Finansowego, w przypadku wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w art. 23c ust. 1 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 (Tekst mający znaczenie dla EOG), przedstawia Komitetowi Stabilności Finansowej stanowisko zawierające informację o konieczności wyznaczenia zamiennika kluczowego wskaźnika referencyjnego, albo braku takiej konieczności. W dalszej części procesu Komitet w oparciu o stanowisko KNF wyda rekomendację, w której wskazuje na konieczność wyznaczenia zamiennika albo zamienników, albo przedstawia stanowisko zawierające informację o odmowie wydania takiej rekomendacji wraz z uzasadnieniem. W oparciu o powyższe Minister właściwy do spraw instytucji finansowych może określić w drodze rozporządzenia informacje w zakresie zamiennika albo zamienników do kluczowego wskaźnika referencyjnego.

Na dzień sporządzenia Memorandum na posiedzeniach Komitetu Stabilności Finansowej Grupy Roboczej powołanej w związku z planowaną reformą wskaźników referencyjnych („KSF”) 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 o Wskaźnikach Referencyjnych jest GPW Benchmark, wpisany do rejestru Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA).

KSF zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON (zmieniona nazwa WIBID).

Na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób zmiana wskaźnika WIBOR wpłynie na zmianę stopy procentowej emitowanych Obligacji. W przypadku gdy wartość nowego wskaźnika będzie wyższa, rentowność Obligacji będzie wyższa. Natomiast gdy wartość nowego wskaźnika będzie niższa, może wpłynąć to na obniżenie rentowności Obligacji. Z informacji pojawiających się w przestrzeni publicznej wynika, że kwotowania nowego wskaźnika referencyjnego nie będą w sposób istotny odbiegać od dotychczasowego wskaźnika WIBOR.

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

### **3.2.3. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy**

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji oraz Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w sprawie zmiany postanowień Warunków Emisji oraz w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji. Zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz postanowieniami Warunków Emisji, na uchwałę zmieniającą Warunki Emisji zgodę muszą wyrazić wszyscy obecni na zgromadzeniu Obligatariusze. Zgromadzenie Obligatariuszy będzie ważne, jeżeli będzie na nim reprezentowana co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji. Tym samym potencjalnie Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – zmienić postanowień Warunków Emisji Obligacji w porozumieniu z Emitentem, co może stać w sprzeczności z indywidualnym interesem Obligatariusza.

### **3.2.4. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji**

Stosownie do postanowień Warunków Emisji Obligacji, Emitent będzie uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, przy czym wówczas Emitent zapłaci Obligatariuszom premię na zasadach określonych w Warunkach Emisji. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu wskazanym w Warunkach Emisji Obligacji, a inwestor nie będzie mógł uzyskiwać 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 finansowania będą niższe niż oprocentowanie Obligacji. W takim okresie 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.

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

### **3.2.5. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia**

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

i Kodeksu postępowania cywilnego. Istnieje ryzyko, że aktywa Spółki mogą okazać się niewystarczające do zaspokojenia roszczeń finansowych Obligatariuszy.

Z uwagi na fakt, iż większość dotychczasowych emisji obligacji była niezabezpieczona Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia powyższego ryzyka jako niskie. 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.

### **3.2.6. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym**

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, o którym mowa w pkt 14.8.8 Warunków Emisji, w kontekście przepisów Prawa restrukturyzacyjnego i Prawa upadłościowego, a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

## **3.3. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym**

### **3.3.1. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami**

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, Komisja może zażądać od firmy inwestycyjnej organizującej alternatywny system obrotu zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

W żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, Komisja może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie.

Komisja uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o zawieszeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o zawieszeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku zawieszenia z obrotu na Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem zawieszenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem zawieszenia obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie zawieszenie obrotu

związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- 1) na wniosek emitenta;
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- 3) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Na podstawie § 11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW, zawieszając obrót instrumentami finansowymi Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lub 3) powyżej.

Na podstawie § 11 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, w przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

### **3.3.2. Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu**

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, mają obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku wykluczenia z obrotu z Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem wykluczenia z obrotu

określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- 3) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO,
- 4) wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- 5) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW Organizator ASO wyklucza instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- 2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- 4) po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

### **3.3.3. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności**

Obrót obligacjami notowanymi na Rynku ASO Catalyst wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od ceny emisyjnej.

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu na Rynek ASO Catalyst, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na Rynku ASO Catalyst wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

#### **3.3.4. Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW**

Zgodnie z §17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a-15b lub w § 17-17b Regulaminu ASO GPW, organizator Rynku ASO Catalyst może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta;
- nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł;

Zgodnie z § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej, Organizator Alternatywnego Systemu może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW, w przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, bądź nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, Organizator Rynku ASO Catalyst może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 zł.

Zgodnie z § 17d Regulaminu ASO, organizator Rynku ASO Catalyst może opublikować na swojej stronie internetowej informację o stwierdzeniu naruszenia przez emitenta zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez emitenta obowiązków lub o nałożeniu kary na emitenta.

#### **3.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF**

Zgodnie z Ustawą o Ofercie w wypadku, gdy emitent nie wykonuje obowiązków wymaganych przez przepisy prawa lub wykonuje je nienależyte, w szczególności obowiązki informacyjne, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu albo nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1 mln PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie.

W dniu 3 lipca 2016 roku weszło w życie Rozporządzenie MAR, na podstawie którego zostały przyznane Komisji uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych, w wysokości i w zakresie, co najmniej określonym w art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR.

Zgodnie z Ustawą o Obrocie w przypadku naruszenia postanowień Rozporządzenia MAR na każdego, kto dokonał naruszenia może zostać nałożona sankcja administracyjna w maksymalnej wysokości co najmniej:

- a) w przypadku naruszeń art. 14 lit. a Rozporządzenia MAR, tj. wykorzystanie informacji poufnej – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie;
- b) w przypadku naruszeń art. 14 lit. b Rozporządzenia MAR, tj. udzielenie rekomendacji lub nakłanianie do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- c) w przypadku naruszeń art. 14 lit. c Rozporządzenia MAR, tj. ujawnienie informacji poufnej – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- d) w przypadku naruszeń art. 15 Rozporządzenia MAR, tj. dokonanie manipulacji – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie, a w przypadku wejścia w porozumienie z inną osobą w celu dokonania manipulacji podlega grzywnie do 2.000.000 zł;
- e) w przypadku naruszeń art. 16 Rozporządzenia MAR, tj. naruszenie obowiązku posiadania rozwiązań, systemów i procedur lub nieprzekazania informacji lub przekazanie ich z naruszeniem warunków określonych podlega karze pieniężnej:
  - w przypadku osób fizycznych – do wysokości 4.145.600 zł;
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 10.364.000 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł;
- f) w przypadku naruszeń art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie i aktualizacja listy osób mających dostęp do informacji poufnych, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości:
  - 4.145.600 zł, lub
  - do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
- g) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, tj. obowiązek powiadomienia Komisji oraz Emitenta o transakcjach na instrumentach finansowych emitenta, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
  - w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł,
  - w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o których mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty;
- h) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR, tj., dokonanie transakcji na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej w czasie trwania okresu zamkniętego, Komisja może nałożyć, w drodze decyzji:
  - karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tym punkcie,

Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

- i) w przypadku naruszeń art. 20 ust. 1 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie lub rozpowszechnienie rekomendacji inwestycyjnej lub innej informacji rekomendującej lub sugerującej strategię inwestycyjną lub nie zachowanie należytej staranności przy dokonywaniu tych czynności, lub nie zapewnia rzetelności sporządzanych rekomendacji albo nie ujawnienie swojego interesu i konfliktów interesów istniejących w chwili ich sporządzania lub rozpowszechniania, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
  - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Mając na uwadze powyższe pomimo dokładania przez Emitenta szczególnej staranności i rzetelności w wykonywaniu ciężących na Emitencie obowiązków nie można wykluczyć, że w przyszłości może wystąpić którakolwiek z przesłanek stanowiących podstawę dla KNF do nałożenia na Emitenta wskazanych powyżej sankcji administracyjnych. Nałożenie przez KNF kary może wpłynąć negatywnie na reputację Spółki oraz jej postrzeganie przez otoczenie zewnętrzne.

#### **IV. DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU**

##### **4.1. Cel emisji**

Środki z emisji zostaną wykorzystane na refinansowanie Innych Obligacji Emitenta na drodze ich nabycia celem umorzenia od podmiotów nabywających Obligacje: 0-100% wartości emisji Obligacji. Pozostała kwota po odliczeniu Kosztów Emisji, zostanie wykorzystana na finansowanie kapitału obrotowego Grupy Emitenta.

Istotne informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta są zamieszczane na stronie internetowej <http://www.victoriadom.pl/> w tym publikowane są raporty bieżące w zakładce „Raporty”.

##### **4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych**

Obligacje są obligacjami na okaziciela, niezabezpieczonymi, o oprocentowaniu zmiennym oraz nie posiadają formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust 1 Ustawy o obligacjach.

Emisja Obligacji jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach;
- Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii X,
- Uchwały Rady Nadzorczej z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii X.

Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w 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 emisyjnego, 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/

Memorandum zostało sporządzone i udostępnione w dniu 29 maja 2023 r., tj. poprzez publikację na stronie internetowej firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji: [www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl).

##### **4.3. Wielkość emisji**

W ramach serii X Emitent wyemituje do 11.200 (jedenaście tysięcy dwieście) sztuk obligacji na okaziciela Emitenta, o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 11.200.000,00 (jedenaście milionów dwieście tysięcy) złotych.

##### **4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji**

Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych. Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych

**4.5. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu**

| Zdarzenie                                                                                                                                                                                                     | Obligacje serii X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji                                                                                                                                                                    | od 29 maja 2023 r.<br>do 14 czerwca 2023 r.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Data przydziału Obligacji                                                                                                                                                                                     | 21 czerwca 2023 r.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Liczba Obligacji objętych subskrypcją                                                                                                                                                                         | do 11.200                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Stopy redukcji w poszczególnych transzach                                                                                                                                                                     | 13,64                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Liczba Obligacji, które zostały przydzielone                                                                                                                                                                  | 11.200                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ceny po jakiej Obligacje były obejmowane                                                                                                                                                                      | 1.000 (jeden tysiąc) złotych                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Wartości nominalna Obligacji                                                                                                                                                                                  | 1.000 (jeden tysiąc) złotych                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje                                                                                                                                                                | 150                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Liczba osób, którym przydzielono Obligacje                                                                                                                                                                    | 148                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Informacji czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu | <i>Emitent przydzielił 1 079 sztuk Obligacji podmiotowi powiązanemu z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu</i>                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli Obligacje w ramach wykonywania umów o subemisję                                                                                                                     | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów                                                                            | Łączne koszty emisji Obligacji wyniosły 392 615 zł, w tym: a) przygotowania i przeprowadzenia oferty, w tym sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa 392 615 zł; b) Emitent nie zawarł umów o subemisję; c) promocji oferty – 0 zł                                                                                                                                              |
| Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta                                                                                              | Koszty związane z emisją Obligacji zalicza się do kosztów ogólnego zarządu. Natomiast koszty emisji Obligacji kwalifikowane są do kosztów finansowych. Część kosztów przypadająca na przyszłe okresy sprawozdawcze, do których zalicza się prowizję od emisji obligacji podlegając aktywowaniu (ujęciu przejściowemu w aktywach bilansu) i następnie jest odnoszona w koszty następnych okresów sprawozdawczych. |

Wstępna alokacja Obligacji ma charakter warunkowy, tzn. nastąpi pod warunkiem rejestracji obligacji serii X w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

Ostateczne informacje w powyższym zakresie zostaną potwierdzone przez Emitenta w raporcie bieżącym opublikowanym po Dniu Emisji.

#### **4.6. Wykup Obligacji**

Wykup Obligacji nastąpi w dniu **21 czerwca 2026 r. („Dzień Wykupu”)**, z zastrzeżeniem pkt. 13.2. Warunków Emisji.

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt 13 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt. 5.4 Noty Informacyjnej).

Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 4.6.1. i 4.6.2. Noty Informacyjnej, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji, na których zapisane będą Obligacje.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 3 (trzy) Dni Robocze przed Dniem Wykupu.

##### **4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza**

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na zasadach określonych w pkt. 14 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt. 5.4 Noty Informacyjnej).

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty informacyjnej nie wystąpiły przesłanki uprawniające obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu

##### **4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta**

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 Płatności Odsetek, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za III Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

- 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 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, 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 – od wartości wykupowanej części Należności Głównnej), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
  - W Dniu Płatności Odsetek za III Okres Odsetkowy – 0,4%,
  - W Dniu Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy – 0,2%.
  - od V Okresu Odsetkowego -brak premii.

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami Rynku ASO Catalyst GPW. W takim przypadku Emitent składa wnioski do podmiotu prowadzącego Rynku ASO Catalyst GPW, na którym dokonywany jest obrót Obligacjami podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami.

#### 4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt 5.4 niniejszej Noty Informacyjnej:

- punkt 16 *Odsetki*,
- punkt 17 *Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji*.

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 6M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 6-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate).

Marża dla Obligacji wynosi 6,50% w skali roku, z zastrzeżeniem pkt. 4.7.1 poniżej.

Sposób ustalenia wysokości odsetek został opisany w pkt. 16.3 Warunków Emisji (pkt. 5.4 Noty Informacyjnej).

Płatność Odsetek będzie realizowana w następujących dniach wskazanych w poniższej tabeli:

| Numer Okresu Odsetkowego | Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego | Dzień Ustalenia Uprawnionych | Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego |
|--------------------------|------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|
| 1.                       | Dzień Emisji                             | 21 grudnia 2023              | 18 grudnia 2023                         |
| 2.                       | 21 grudnia 2023                          | 21 czerwca 2024              | 18 czerwca 2024                         |
| 3.                       | 21 czerwca 2024                          | 21 grudnia 2024              | 18 grudnia 2024                         |
| 4.                       | 21 grudnia 2024                          | 21 czerwca 2025              | 17 czerwca 2025                         |
| 5.                       | 21 czerwca 2025                          | 21 grudnia 2025              | 17 grudnia 2025                         |
| 6.                       | 21 grudnia 2025                          | 21 czerwca 2026              | 17 czerwca 2026                         |

Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. Płatność Kwoty Odsetek dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z Regulacjami KDPW

#### **4.7.1. Podwyższenie i obniżenie Marży**

Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 0,80, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku);

Z zastrzeżeniem zdania następnego, podwyższona Marża 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. W pierwszym Okresie Odsetkowym obowiązywać będzie marża zwiększona o 0,50 punktu procentowego (w skali roku), tj. w wysokości 7,00 punktu procentowego (w skali roku). Obniżenie Marży do poziomu 6,50 punktu procentowego (w skali roku) nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie równy lub niższy niż 0,80. Obniżona Marża 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.

#### **4.8. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia**

Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz Ustawą o Obligacjach mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.

#### **4.9. Zgromadzenie Obligatariuszy**

Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 i art. 49 ust. 1 Ustawy Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy.

W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

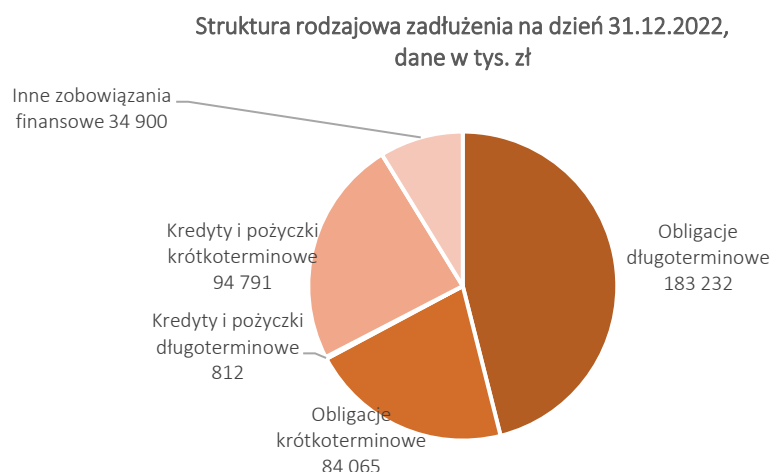
Kompetencje oraz zasady działania Zgromadzenia Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach oraz Warunki Emisji.

#### **4.10. Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustaloną na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych objętych wnioskiem**

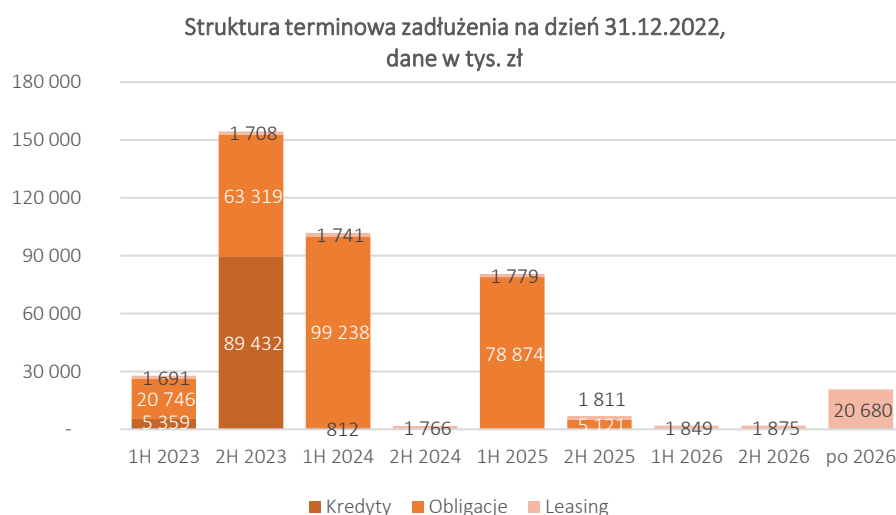
Z uwagi na przeprowadzony tryb oferty publicznej, gdzie nie była udostępniana propozycja nabycia Obligacji, w związku z tym Emitent przedstawia najbardziej istotne zobowiązania Grupy Emitenta według stanu na dzień 31.12.2022 r. wskazane w Memorandum Informacyjnym:

Na dzień bilansowy 31.12.2022 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 (głównie krótkoterminowe) oraz zobowiązania leasingowe o wartości 34,9 mln zł.



Źródło: Emitent, dane skonsolidowane



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

Po dniu bilansowym, 15 lutego 2023 r. Emitent spłacił 3,769 mln zł obligacji serii D oraz 6,231 mln zł obligacji serii I, oraz równocześnie wyemitował 3-letnie obligacje serii W o wartości nominalnej 10 mln zł. W dniu 21 marca 2023 r. Emitent przydzielił 3-letnie obligacje serii V o wartości 50,2 mln zł. W ramach rozliczenia emisji serii V Emitent nabył i umorzył 5,3 mln zł obligacji serii N, 2,5 mln zł obligacji serii O, 10,1 mln zł serii P oraz 24,3 mln zł obligacji serii S/S2. Ponadto, Emitent wykupił 1,3 mln zł obligacji serii S/S2. W marcu nastąpiła również spłata obligacji serii F w kwocie 5,0 mln zł, a w maju wykupiono w terminie pozostałą część obligacji serii N w kwocie 5,3 mln zł.

Zobowiązania przeterminowane na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosiły 35.753 tys. zł.

Prognozowana wartość zobowiązań Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji (łącznie z zobowiązaniami z Obligacji) będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Emitenta, przy czym zobowiązania Emitenta będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie, a wskaźniki zadłużenia

kształtować się będą na poziomach zapewniających zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań wynikających z Obligacji.

Roczne sprawozdania finansowe, w tym sprawozdanie finansowe za 2021 r. Emitenta są udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem: [www.victoriadom.pl](http://www.victoriadom.pl) w zakładce „Raporty”.

Poniżej przedstawiono zobowiązania Emitenta z tytułu innych obligacji niż objęte Notą Informacyjną, które do dnia sporządzenia Noty nie zostały wykupione:

| Seria | Wartość nominalna | Data zapadalności | Rynek notowań | Zabezpieczenie |
|-------|-------------------|-------------------|---------------|----------------|
| D     | 6 231 000,00 zł   | 09.03.2025        | brak          | brak           |
| I     | 3 769 000,00 zł   | 31.12.2023        | brak          | brak           |
| O     | 8 497 000,00 zł   | 21.07.2023        | ASO GPW       | brak           |
| P     | 32 932 000,00 zł  | 28.10.2023        | ASO GPW       | brak           |
| R     | 25 000 000,00 zł  | 17.05.2024        | brak          | brak           |
| S/S2  | 49 432 000,00 zł  | 23.06.2024        | ASO GPW       | brak           |
| T     | 70 000 000,00 zł  | 11.01.2025        | ASO GPW       | brak           |
| U     | 5 272 000,00 zł   | 30.08.2025        | ASO GPW       | brak           |
| W     | 10 000 000,00 zł  | 15.02.2026        | brak          | brak           |
| V     | 50 184 000,00 zł  | 21.03.2026        | ASO GPW       | brak           |

Poza obligacjami (notowane na Rynku ASO Catalyst) Emitenta nie posiada żadnych innych notowanych papierów wartościowych.

Emitent publikuje raporty bieżące i okresowe pod następującymi adresami:

<http://www.victoriadom.pl/raporty/>

**4.11. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone**

Nie dotyczy – przedsięwzięcie nie zostało określone.

**4.12. Rating przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego instrumentom dłużnym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, dat jej przyznania i ostatniej aktualizacji oraz miejsca oceny w skali ocen wyspecjalizowanej instytucji jej dokonującej – w przypadku jej dokonania i ogłoszenia**

Nie dotyczy – rating nie był przyznany.

**4.13. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne**

Nie dotyczy. Z tytułu posiadania Obligacji nie zostały przyznane żadne świadczenia niepieniężne.

**4.14. Oświadczenie emitenta stwierdzające, że według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia noty informacyjnej, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe**

Według wiedzy Emitenta aktywa obrotowe Emitenta i Grupy wystarczają na pokrycie jego bieżących potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Noty Informacyjnej.

---

Do Obligacji nie mają zastosowania poszanowania wskazane w § 31 ust. 1 pkt 11 (emisja obligacji zamiennych na akcje) i pkt. 12 (emisja obligacji z prawem pierwszeństwa) Załącznika Nr 1 do Regulaminu ASO.

## V. ZAŁĄCZNIKI

## 5.1. Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta

Strona 1 z 9

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4a ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

## KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 19.06.2023 godz. 10:03:59

Numer KRS: 0000305793

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

|                                               |                 |                   |                      |
|-----------------------------------------------|-----------------|-------------------|----------------------|
| Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym | 14.05.2008      |                   |                      |
| Ostatni wpis                                  | Numer wpisu     | 65                | Data dokonania wpisu |
|                                               | Sygnatura aktu  | RDF/493732/23/711 |                      |
|                                               | Oznaczenie sądu | SYSTEM            |                      |

## Dział 1

| Rubryka 1 - Dane podmiotu                                                                                     |                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 1.Oznaczenie formy prawnej                                                                                    | SPÓŁKA AKCYJNA                    |
| 2.Numer REGON/NIP                                                                                             | REGON: 551186334, NIP: 7591554483 |
| 3.Firma, pod którą spółka działa                                                                              | VICTORIA DOM SPÓŁKA AKCYJNA       |
| 4.Dane o wcześniejszej rejestracji                                                                            | -----                             |
| 5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej? | NIE                               |
| 6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?                                                 | NIE                               |

| Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu |                                                                                                   |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.Siedziba                            | kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat M.ST. WARSZAWA, gmina M.ST. WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA      |
| 2.Adres                               | ul. KĄTY GRODZISKIE, nr 105, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 03-289, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA |
| 3.Adres poczty elektronicznej         | SEKRETARIAT@VICTORIADOM.PL                                                                        |
| 4.Adres strony internetowej           | HTTPS://WWW.VICTORIADOM.PL/                                                                       |

| Rubryka 3 - Oddziały |  |
|----------------------|--|
| Brak wpisów          |  |

| Rubryka 4 - Informacje o statucie               |   |                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu | 1 | AKT NOTARIALNY SPORZĄDZONY W DNIU 24.04.2008R. PRZED NOTARIUSZEM ALDONĄ RZODKIEWICZ-KSIĄŻEK W OSTROWI MAZOWIECKIEJ - REPERTORIUM A NR 745/2008. |
|                                                 | 2 | AKT NOTARIALNY SPORZĄDZONY W DNIU 2 CZERWCA 2008R., ZA NUMEREM REPERTORIUM A                                                                    |

|   |                                                                                                                                                                                              |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | NR 4328/2008, PRZED NOTARIUSZEM DOROTĄ GRABOWSKĄ W OSTROWI MAZOWIECKIEJ<br>ZMIENIONO: PAR.1 STATUTU; PAR.2 STATUTU; PAR.13 STATUTU;                                                          |
| 3 | 04 PAŹDZIERNIKA 2012 R., REP. A NR 6442/2012, NOTARIUSZ DOROTA GRABOWSKA,<br>KANCELARIA NOTARIALNA W OSTROWI MAZOWIECKIEJ<br>ZMIENIONO: § 34 PKT E                                           |
| 4 | 12.12.2013, REP. A NR 8288/2013, NOTARIUSZ DOROTA GRABOWSKA, KANCELARIA<br>NOTARIALNA W OSTROWI MAZOWIECKIEJ, PLAC KSIĘŻNEJ ANNY MAZOWIECKIEJ NUMER 4.<br>ZMIANA § 9, § 29                   |
| 5 | 14.03.2014 R., NOTARIUSZ TOMASZ KOTUSZEWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W<br>WARSZAWIE, UL. ŚW. WINCENTEGO 95 LOK. 1, REP. A NR 1590/2014, ZMIANA § 7 STATUTU<br>SPÓŁKI.                          |
| 6 | 22.01.2015 R., NOTARIUSZ TOMASZ KOTUSZEWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W<br>WARSZAWIE, REP. A NR 669/2015, ZMIANA § 4 STATUTU SPÓŁKI.                                                            |
| 7 | 26.03.2015 R., REP. A NR 2969/2015, NOTARIUSZ TOMASZ KOTUSZEWSKI, KANCELARIA<br>NOTARIALNA W WARSZAWIE<br>ZMIANA STATUTU:<br>- PO § 16 DODANY ZOSTAŁ § 16A<br>- W § 37 DODANY ZOSTAŁ UST. 3. |
| 8 | 03.06.2020 R., REP. A NR 4815/2020, NOTARIUSZ TOMASZ KOTUSZEWSKI, KANCELARIA<br>NOTARIALNA W WARSZAWIE<br>ZMIENIONO § 29 STATUTU                                                             |

| Rubryka 5                                                                                                                                              |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1.Czas, na jaki została utworzona spółka                                                                                                               | NIEOZNACZONY |
| 2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki                                                          | -----        |
| 4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji? | NIE          |
| 5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?                                                                                                    | NIE          |

| Rubryka 6 - Sposób powstania spółki                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 1.Określenie okoliczności powstania                                                                         | PRZEKSZTAŁCENIE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                             |
| 2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale                                                   | SPÓŁKA POWSTAŁA W WYNIKU PRZEKSZTAŁCENIA SPÓŁKI POD FIRMĄ JKI DEVELOPMENT JASIŃSKI SPÓŁKA JAWNA W DRODZE UCHWAŁY WSPÓLNIKÓW O PRZEKSZTAŁCENIU JKI DEVELOPMENT JASIŃSKI SP.J. W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ PODJĘTEJ W DNIU 24.04.2008R. ZAPROTOKOŁOWANEJ PRZEZ NOTARIUSZA ALDONĘ RZODKIEWICZ-KSIĄŻEK W OSTROWI MAZOWIECKIEJ (REPERTORIUM A NR 745/2008) I OŚWIADCZEŃ WSZYSTKICH WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI JAWNEJ Z DNIA 24.04.2008R. O UCZESTNICTWIE W SPÓŁCE PRZEKSZTAŁCONEJ. |                                             |
| 3.Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji | -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                             |
| Podrubryka 1                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                             |
| Podmioty, z których powstała spółka                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                             |
| 1                                                                                                           | 1.Nazwa lub firma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | JKI DEVELOPMENT JASIŃSKI SPÓŁKA JAWNA,----- |
|                                                                                                             | 2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | KRAJOWY REJESTR SĄDOWY                      |
|                                                                                                             | 3.Numer w rejestrze albo ewidencji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0000188896                                  |
|                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                             |

|                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję | *****     |
| 5.Numer REGON                                                        | 551186334 |
| 6.Numer NIP                                                          | -----     |

| Rubryka 7 - Dane jedyne go akcjonariusza |                                             |                                                              |
|------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 1                                        | 1.Nazwisko / Nazwa lub firma                | VICTORIA DOM HOLDING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ |
|                                          | 2.Imiona                                    | *****                                                        |
|                                          | 3.Numer PESEL/REGON                         | 147368714                                                    |
|                                          | 4.Numer KRS                                 | 0000520401                                                   |
|                                          | 6.Czy wspólnik posiada całość akcji spółki? | TAK                                                          |

| Rubryka 8 - Kapitał spółki                                        |                 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1.Wysokość kapitału zakładowego                                   | 2 000 000,00 ZŁ |
| 2.Wysokość kapitału docelowego                                    | -----           |
| 3.Liczba akcji wszystkich emisji                                  | 20000000        |
| 4.Wartość nominalna akcji                                         | 0,10 ZŁ         |
| 5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego                   | 2 000 000,00 ZŁ |
| 6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego | -----           |
| Podrubryka 1<br>Informacja o wniesieniu aportu                    |                 |
| Brak wpisów                                                       |                 |

| Rubryka 9 - Emisja akcji |                                                                                                            |                             |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 1                        | 1.Nazwa serii akcji                                                                                        | A                           |
|                          | 2.Liczba akcji w danej serii                                                                               | 19000000                    |
|                          | 3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane | AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE |
| 2                        | 1.Nazwa serii akcji                                                                                        | B                           |
|                          | 2.Liczba akcji w danej serii                                                                               | 1000000                     |
|                          | 3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane | AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE |

| Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych |
|--------------------------------------------------------------------------|
| Brak wpisów                                                              |

| Rubryka 11                              |     |
|-----------------------------------------|-----|
| 1.Czy zarząd lub rada administrująca są | NIE |

upoważnieni do emisji warrantów  
 subskrypcyjnych?

## Dział 2

| Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu  |                                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu | ZARZĄD                                                                                                                                                                                                                                                                         |                    |
| 2.Sposób reprezentacji podmiotu                         | REPREZENTOWANIA SPÓŁKI PRZYSŁUGUJE:<br>- PREZESOWI ZARZĄDU JEDNOOSOBOWO,<br>- WICEPREZESOWI ZARZĄDU DZIAŁAJĄCEMU ŁĄCZNIE Z DRUGIM CZŁONKIEM ZARZĄDU LUB Z PROKURENTEM,<br>- DWÓM CZŁONKOM ZARZĄDU DZIAŁAJĄCYM ŁĄCZNIE LUB CZŁONKOWI ZARZĄDU DZIAŁAJĄCEMU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM |                    |
| Podrubryka 1<br>Dane osób wchodzących w skład organu    |                                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |
| 1                                                       | 1.Nazwisko / Nazwa lub firma                                                                                                                                                                                                                                                   | JASIŃSKI           |
|                                                         | 2.Imiona                                                                                                                                                                                                                                                                       | MICHAŁ SEBASTIAN   |
|                                                         | 3.Numer PESEL/REGON                                                                                                                                                                                                                                                            | 80012004890        |
|                                                         | 4.Numer KRS                                                                                                                                                                                                                                                                    | ****               |
|                                                         | 5.Funkcja w organie reprezentującym                                                                                                                                                                                                                                            | PREZES ZARZĄDU     |
|                                                         | 6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?                                                                                                                                                                                                       | NIE                |
|                                                         | 7.Data do jakiej została zawieszona                                                                                                                                                                                                                                            | -----              |
| 2                                                       | 1.Nazwisko / Nazwa lub firma                                                                                                                                                                                                                                                   | WASILUK            |
|                                                         | 2.Imiona                                                                                                                                                                                                                                                                       | WALDEMAR CEZARY    |
|                                                         | 3.Numer PESEL/REGON                                                                                                                                                                                                                                                            | 68042800411        |
|                                                         | 4.Numer KRS                                                                                                                                                                                                                                                                    | ****               |
|                                                         | 5.Funkcja w organie reprezentującym                                                                                                                                                                                                                                            | WICEPREZES ZARZĄDU |
|                                                         | 6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?                                                                                                                                                                                                       | NIE                |
|                                                         | 7.Data do jakiej została zawieszona                                                                                                                                                                                                                                            | -----              |
| 3                                                       | 1.Nazwisko / Nazwa lub firma                                                                                                                                                                                                                                                   | PIOTROWSKA         |
|                                                         | 2.Imiona                                                                                                                                                                                                                                                                       | ANNA DANUTA        |
|                                                         | 3.Numer PESEL/REGON                                                                                                                                                                                                                                                            | 79101600505        |
|                                                         | 4.Numer KRS                                                                                                                                                                                                                                                                    | ****               |
|                                                         | 5.Funkcja w organie reprezentującym                                                                                                                                                                                                                                            | CZŁONEK ZARZĄDU    |
|                                                         | 6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?                                                                                                                                                                                                       | NIE                |
|                                                         | 7.Data do jakiej została zawieszona                                                                                                                                                                                                                                            | -----              |
| 4                                                       | 1.Nazwisko / Nazwa lub firma                                                                                                                                                                                                                                                   | SUBDA              |
|                                                         | 2.Imiona                                                                                                                                                                                                                                                                       | BOŻENA             |
|                                                         | 3.Numer PESEL/REGON                                                                                                                                                                                                                                                            | 62060103103        |
|                                                         | 4.Numer KRS                                                                                                                                                                                                                                                                    | ****               |
|                                                         | 5.Funkcja w organie reprezentującym                                                                                                                                                                                                                                            | CZŁONEK ZARZĄDU    |

|   |                                                                          |                 |
|---|--------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 5 | 6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach? | NIE             |
|   | 7.Data do jakiej została zawieszona                                      | -----           |
|   | 1.Nazwisko / Nazwa lub firma                                             | JASIŃSKI        |
|   | 2.Imiona                                                                 | JÓZEF           |
|   | 3.Numer PESEL/REGON                                                      | 50100204877     |
|   | 4.Numer KRS                                                              | ****            |
|   | 5.Funkcja w organie reprezentującym                                      | CZŁONEK ZARZĄDU |
|   | 6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach? | ---             |
|   | 7.Data do jakiej została zawieszona                                      | -----           |

| Rubryka 2 - Organ nadzoru |                                      |               |                |
|---------------------------|--------------------------------------|---------------|----------------|
| 1                         | 1.Nazwa organu                       |               | RADA NADZORCZA |
|                           | Podrubryka 1                         |               |                |
|                           | Dane osób wchodzących w skład organu |               |                |
|                           | 1                                    | 1.Nazwisko    | JASIŃSKA       |
|                           |                                      | 2.Imiona      | KRYSTYNA       |
|                           |                                      | 3.Numer PESEL | 50111004361    |
|                           | 2                                    | 1.Nazwisko    | KRÓL           |
|                           |                                      | 2.Imiona      | JAN            |
|                           |                                      | 3.Numer PESEL | 50062405231    |
|                           | 3                                    | 1.Nazwisko    | JASIŃSKA       |
|                           |                                      | 2.Imiona      | MONIKA KLAUDIA |
|                           |                                      | 3.Numer PESEL | 74102904429    |

| Rubryka 3 - Prokurenci |  |
|------------------------|--|
| Brak wpisów            |  |

### Dział 3

| Rubryka 1 - Przedmiot działalności                    |   |                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy | 1 | 41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW                                      |
| 2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy    | 1 | 41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH                         |
|                                                       | 2 | 42, 11, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ DRÓG I AUTOSTRAD                                                                |
|                                                       | 3 | 68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK                                                        |
|                                                       | 4 | 68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE                                                      |
|                                                       | 5 | 68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI                                       |
|                                                       | 6 | 69, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA (Z WYŁĄCZENIEM DORADZTWA PODATKOWEGO I DZIAŁALNOŚCI BIEGŁYCH REWIDENTÓW) |
|                                                       | 7 | 82, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z ADMINISTRACYJNĄ OBSŁUGĄ BIURA                                            |

| Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach                                                               |                   |               |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|-----------------------------|
| Rodzaj dokumentu                                                                                           | Nr kolejny w polu | Data złożenia | Za okres od do              |
| 1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego                                                    | 1                 | 21.07.2009    | 14.05.2008 - 31.12.2008     |
|                                                                                                            | 2                 | 31.05.2010    | 01.01.2009 - 31.12.2009     |
|                                                                                                            | 3                 | 08.06.2011    | 01.01.2010 - 31.12.2010     |
|                                                                                                            | 4                 | 22.07.2012    | 01.01.2011 - 31.12.2011     |
|                                                                                                            | 5                 | 01.07.2013    | 01.01.2012 - 31.12.2012     |
|                                                                                                            | 6                 | 17.06.2014    | OD 01.01.2013 DO 31.12.2013 |
|                                                                                                            | 7                 | 24.06.2015    | OD 01.01.2014 DO 31.12.2014 |
|                                                                                                            | 8                 | 13.05.2016    | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015 |
|                                                                                                            | 9                 | 30.06.2017    | OD 01.01.2016 DO 31.12.2016 |
|                                                                                                            | 10                | 06.07.2018    | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017 |
|                                                                                                            | 11                | 26.06.2019    | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018 |
|                                                                                                            | 12                | 15.06.2020    | OD 01.01.2019 DO 31.12.2019 |
|                                                                                                            | 13                | 02.06.2021    | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 |
|                                                                                                            | 14                | 31.05.2022    | OD 01.01.2021 DO 31.12.2021 |
|                                                                                                            | 15                | 02.06.2023    | OD 01.01.2022 DO 31.12.2022 |
| 2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego | 1                 | *****         | 14.05.2008 - 31.12.2008     |
|                                                                                                            | 2                 | *****         | 01.01.2009 - 31.12.2009     |
|                                                                                                            | 3                 | *****         | 01.01.2010 - 31.12.2010     |
|                                                                                                            | 4                 | *****         | 01.01.2011 - 31.12.2011     |
|                                                                                                            | 5                 | *****         | 01.01.2012 - 31.12.2012     |
|                                                                                                            | 6                 | *****         | OD 01.01.2013 DO 31.12.2013 |
|                                                                                                            | 7                 | *****         | OD 01.01.2014 DO 31.12.2014 |
|                                                                                                            | 8                 | *****         | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015 |
|                                                                                                            | 9                 | *****         | OD 01.01.2016 DO 31.12.2016 |
|                                                                                                            | 10                | *****         | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017 |
|                                                                                                            | 11                | *****         | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018 |
|                                                                                                            | 12                | *****         | OD 01.01.2019 DO 31.12.2019 |
|                                                                                                            | 13                | *****         | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 |
|                                                                                                            | 14                | *****         | OD 01.01.2021 DO 31.12.2021 |
|                                                                                                            | 15                | *****         | OD 01.01.2022 DO 31.12.2022 |
| 3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego          | 1                 | *****         | 14.05.2008 - 31.12.2008     |
|                                                                                                            | 2                 | *****         | 01.01.2009 - 31.12.2009     |
|                                                                                                            | 3                 | *****         | 01.01.2010 - 31.12.2010     |
|                                                                                                            | 4                 | *****         | 01.01.2011 - 31.12.2011     |
|                                                                                                            | 5                 | *****         | 01.01.2012 - 31.12.2012     |
|                                                                                                            | 6                 | *****         | OD 01.01.2013 DO 31.12.2013 |
|                                                                                                            | 7                 | *****         | OD 01.01.2014 DO 31.12.2014 |
|                                                                                                            | 8                 | *****         | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015 |
|                                                                                                            | 9                 | *****         | OD 01.01.2016 DO 31.12.2016 |

|                                                             |    |       |                             |
|-------------------------------------------------------------|----|-------|-----------------------------|
| 4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu | 10 | ***** | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017 |
|                                                             | 11 | ***** | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018 |
|                                                             | 12 | ***** | OD 01.01.2019 DO 31.12.2019 |
|                                                             | 13 | ***** | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 |
|                                                             | 14 | ***** | OD 01.01.2021 DO 31.12.2021 |
|                                                             | 15 | ***** | OD 01.01.2022 DO 31.12.2022 |
|                                                             | 1  | ***** | 14.05.2008 - 31.12.2008     |
|                                                             | 2  | ***** | 01.01.2009 - 31.12.2009     |
|                                                             | 3  | ***** | 01.01.2010 - 31.12.2010     |
|                                                             | 4  | ***** | 01.01.2011 - 31.12.2011     |
|                                                             | 5  | ***** | 01.01.2012 - 31.12.2012     |
|                                                             | 6  | ***** | OD 01.01.2013 DO 31.12.2013 |
|                                                             | 7  | ***** | OD 01.01.2014 DO 31.12.2014 |
|                                                             | 8  | ***** | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015 |
|                                                             | 9  | ***** | OD 01.01.2016 DO 31.12.2016 |
|                                                             | 10 | ***** | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017 |
|                                                             | 11 | ***** | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018 |
|                                                             | 12 | ***** | OD 01.01.2019 DO 31.12.2019 |
|                                                             | 13 | ***** | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 |
|                                                             | 14 | ***** | OD 01.01.2021 DO 31.12.2021 |
|                                                             | 15 | ***** | OD 01.01.2022 DO 31.12.2022 |

| Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej                                                                                   |                   |               |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|-----------------------------|
| Rodzaj dokumentu                                                                                                             | Nr kolejny w polu | Data złożenia | Za okres od do              |
| 1. Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego                                                    | 1                 | 08.07.2019    | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018 |
|                                                                                                                              | 2                 | 02.06.2021    | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 |
|                                                                                                                              | 3                 | 31.05.2022    | OD 01.01.2021 DO 31.12.2021 |
|                                                                                                                              | 4                 | 02.06.2023    | OD 01.01.2022 DO 31.12.2022 |
| 2. Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego | 1                 | *****         | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018 |
|                                                                                                                              | 2                 | *****         | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 |
|                                                                                                                              | 3                 | *****         | OD 01.01.2021 DO 31.12.2021 |
|                                                                                                                              | 4                 | *****         | OD 01.01.2022 DO 31.12.2022 |
| 3. Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego          | 1                 | *****         | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018 |
|                                                                                                                              | 2                 | *****         | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 |
|                                                                                                                              | 3                 | *****         | OD 01.01.2021 DO 31.12.2021 |
|                                                                                                                              | 4                 | *****         | OD 01.01.2022 DO 31.12.2022 |
| 4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej                                                        | 1                 | *****         | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018 |
|                                                                                                                              | 2                 | *****         | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 |
|                                                                                                                              | 3                 | *****         | OD 01.01.2021 DO 31.12.2021 |
|                                                                                                                              | 4                 | *****         | OD 01.01.2022 DO 31.12.2022 |

## Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

## Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1. Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe

31.12.2008

## Dział 4

## Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

## Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

## Dział 5

## Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

## Dział 6

## Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

## Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu

Brak wpisów

## Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

## Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

| Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym |
|-----------------------------------------------------|
| Brak wpisów                                         |

| Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym |
|-------------------------------------------------|
| Brak wpisów                                     |

| Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Brak wpisów                                                                                                                |

| Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej |
|----------------------------------------------------------------|
| Brak wpisów                                                    |

data sporządzenia wydruku 19.06.2023

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: [ekrs.ms.gov.pl](https://ekrs.ms.gov.pl)

## 5.2. Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta

### 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 Sadowego 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 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 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 36) sprzątanie obiektów – PKD 81.2,\
- 37) niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych – PKD 81.21.Z,
- 38) działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni – PKD 81.30.Z,
- 39) działalność rachunkowo – księgowa (z wyłączeniem doradztwa podatkowego i działalności biegłych rewidentów) – PKD 69.20.Z,
- 40) 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 umarżane.

**§ 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 należytym 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 wskutek rezygnacji bądź śmierci członka Rady Nadzorczej, liczba jej członków nie osiągnie liczby określonej przez Walne Zgromadzenie, ale jest zgodna z minimum określonym 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 wskutek 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) zaciąganiem 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.

### 5.3. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną

Załącznik nr 2 do protokołu posiedzenia Zarządu Spółki z dnia 25 maja 2023 roku

#### UCHWAŁA NR 1

z dnia 25 maja 2023 r.

Zarządu Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie  
w przedmiocie emisji obligacji serii X

#### § 1.

Zarząd spółki działającej pod firmą Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie, zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka” w oparciu o art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. 2022 r. poz. 2244, ze zm., „Ustawa o Obligacjach”), postanawia o emisji przez Spółkę obligacji na następujących warunkach:

- 1) Oznaczenie serii: X;
- 2) 9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w 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 emisyjnego, 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.
- 3) Liczba oferowanych obligacji wyniesie do 11.200 (jedenaście tysięcy dwieście) sztuk o łącznej wartości nominalnej do 11.200.000,00 (jedenaście milionów dwieście tysięcy) złotych;
- 4) Wartość nominalna i cena emisyjna jednej obligacji wyniesie 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych;
- 5) Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M (Warsaw Interbank Offered Rate) powiększonej o marżę w wysokości 6,50%, z zastrzeżeniem (i) postanowień warunków emisji Obligacji w zakresie ewentualnego podwyższenia marży, (ii) zmiany wskaźnika referencyjnego, oraz że (i) w pierwszym okresie odsetkowym obowiązywać będzie marża zwiększona o 0,50 punktu procentowego (w skali roku), tj. w wysokości 7,00 punktu procentowego (w skali roku);
- 6) Obligacje będą obligacjami niezabezpieczonymi;
- 7) Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. Niniejsza uchwała stanowi jednocześnie upoważnienie dla Emitenta do zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy lub umów o rejestrację Obligacji;
- 8) Wykup obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 3 lata od dnia emisji;
- 9) Emitent będzie się ubiegał o wprowadzone obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst.

#### § 2.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Za uchwałą wypowiedziało się 5 (pięciu) członków Zarządu Spółki, przy braku głosów „przeciw” oraz „wstrzymujących się”.

#### Zarząd:

Michał  
Sebastian  
n Jasiński

Michał Jasiński  
Prezes Zarządu

Waldemar  
Cezary  
Wasiłuk

Waldemar Wasiłuk  
Wiceprezes Zarządu

Anna  
Danuta  
Piotrowska

Anna Piotrowska  
Członek Zarządu

Bożena  
Subda

Bożena Subda  
Członek Zarządu

Józef  
Jasiński

Józef Jasiński  
Członek Zarządu

Do punktu 4 porządku obrad:

**UCHWAŁA NR 1  
RADY NADZORCZEJ VICTORIA DOM S.A.  
z dnia 25 maja 2023 roku  
w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii X**

**§ 1.**

Rada Nadzorcza Spółki wyraża zgodę na emisję nowych obligacji serii X do łącznej kwoty 2.500.000,- (dwa miliony pięćset tysięcy) Euro na warunkach według uznania Zarządu.

**§2.**

Rada Nadzorcza Spółki upoważnia Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych mających na celu realizację emisji obligacji oraz określenie jej szczegółowych warunków, w tym w szczególności do podjęcia uchwały dotyczącej emisji obligacji lub do podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych mających na celu zmianę warunków obligacji.

**§ 3.**

Przewodnicząca zarządziła głosowanie nad uchwałą.

W głosowaniu nad uchwałą uczestniczyli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej tj. Pani Krystyna Jasińska, Pani Monika Jasińska i Pan Jan Król.

Powyższą uchwałą podjęto jednogłośnie trzema głosami „za” przy braku głosów „przeciw” i braku głosów „wstrzymujących się”.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Podpisano:

**Krystyna  
Jasińska**  
Elektronicznie  
podpisany przez  
Krystyna Jasińska  
Data: 2023.05.25  
13:04:56 +02'00'

Krystyna Jasińska – Przewodnicząca, prowadząca posiedzenie

**Uchwała nr 1****z dnia 19 czerwca 2023 r.****Zarządu Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie**

*wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000305793*

**w sprawie wstępnej alokacji obligacji serii X**

Zarząd spółki działającej pod firmą **Victoria Dom S.A.** z siedzibą w Warszawie, zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka”, związku z emisją przez Spółkę obligacji serii X („Obligacje”) wobec upływu terminu składania formularzy zapisu na Obligacje, podejmuje uchwałę następującej treści.

**§ 1.**

1. Zarządu Spółki postanawia dokonać wstępnej alokacji **11.200 (jedenastu tysięcy dwieście)** Obligacji, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej **11.200.000,00 (jedenastu milionów dwieście tysięcy) złotych**, zgodnie z listą wstępnej alokacji ustaloną przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniącą funkcję firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji („Firma Inwestycyjna”).
2. Obligacje zostają przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w ramach emisji w systemie Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Za podjęciem uchwały głosowało 5 członków Zarządu,

Przeciw podjęciu uchwały głosowało: 0 członków Zarządu,

Wstrzymało się od głosu: 0 członków Zarządu,

Michał  
Sebastian  
Jasiński

Elektronicznie podpisany  
przez Michał Sebastian  
Jasiński  
Data: 2023.06.19 11:23:41  
+02'00'

Waldemar  
Cezary  
Wasiluk

Elektronicznie podpisany  
przez Waldemar Cezary  
Wasiluk  
Data: 2023.06.19 11:24:25  
+02'00'

Anna  
Danuta  
Piotrowska

Elektronicznie  
podpisany przez Anna  
Danuta Piotrowska  
Data: 2023.06.19  
11:24:56 +02'00'

BOŻENA SUBDA,  
VICTORIA DOM S.A.

Elektronicznie podpisany  
przez BOŻENĄ SUBDĄ,  
VICTORIA DOM S.A.  
Data: 2023.06.19 11:28:19  
+02'00'

Józef  
Jasiński

Elektronicznie  
podpisany przez  
Józefa Jasińskiego  
Data: 2023.06.19  
11:30:02 +02'00'

Anna Danuta  
Piotrowska

Elektronicznie  
podpisany przez Anna  
Danuta Piotrowska  
Data: 2023.06.19  
13:50:15 +02'00'

**victoriadom.pl**

Victoria Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Kąty Grodzkie 105, 03-289 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000305793, kapitał zakładowy: 2.000.000,- zł (pokryty w całości), NIP: 7591554483, REGON: 551186334.

**5.4. Warunki Emisji Obligacji**

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI**

**SERII X**

**EMITOWANYCH PRZEZ:**

**VICTORIA DOM S.A.**

**Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), których emitentem jest spółka pod firmą:

**Victoria Dom S.A.** z siedzibą w Warszawie przy ul. Kąty Grodzkie 105, 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 (dalej zwana: „**Emitentem**”).

**1. Definicje**

- 1.1. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.2. „**Agent Techniczny**” oznacza podmiot dokonujący rejestracji Obligacji poprzez konto pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Agenta Technicznego pełnić będzie Firma Inwestycyjna;
- 1.3. „**BMR**” 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 (Tekst mający znaczenie dla EOG).
- 1.4. „**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika WIBOR, w wyniku czego wskaźnik WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
- 1.5. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.6. „**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;
- 1.7. „**Dług Netto**” oznacza sumę Zobowiązań Finansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, z uwzględnieniem środków pochodzących z wpłat nabywców lokali, zgromadzonych na rachunkach powierniczych, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego;
- 1.8. „**Dzień Emisji**” oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie;
- 1.9. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.10. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.11. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
- 1.12. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza 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 oraz (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;
- 1.13. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;

- 1.14. „Dzień Wykupu” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
- 1.15. „Emisja” oznacza emisję Obligacji;
- 1.16. „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;
- 1.17. „Formularz Zapisu” oznacza pisemne oświadczenie adresata Memorandum Informacyjnego o przyjęciu Memorandum Informacyjnego i złożeniu Emitentowi oferty nabycia Obligacji, przy czym dopuszczalnym jest, aby Formularz Zapisu został złożony w postaci elektronicznej;
- 1.18. „GPW” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.19. „Grupa”, „Grupa Kapitałowa” oznacza podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej tworzonej przez Emitenta, tj. Emitenta wraz z jego jednostkami zależnymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości;
- 1.20. „Inne Obligacje” oznacza wyemitowane przez Emitenta obligacje serii, O zarejestrowane w KDPW pod kodem PLO208400021, P zarejestrowane w KDPW pod kodem ISIN PLVCTDM00108, S zarejestrowane pod w KDPW kodem PLVCTDM00116;
- 1.21. „Kapitał Własny” oznacza łączną wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie Sprawozdania Finansowego;
- 1.22. „KDPW” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.23. „Kodeks Spółek Handlowych” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 11467 ze zm.);
- 1.24. „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;
- 1.25. „Korekta” oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
- 1.26. „Marża” oznacza 6,50% w skali roku, z zastrzeżeniem pkt. 16.4 Warunków Emisji;
- 1.27. „Memorandum Informacyjne” oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
- 1.28. „Należność Główna” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.29. „Obligatariusz” oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 1.30. „Odsetki”, oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji;
- 1.31. „Ogłoszenie Braku Reprezentatywności” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą wskaźnik WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;

- 1.32. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
- 1.33. „**PLN**”, „**zł**” oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.34. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.35. „**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;
- 1.36. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520);
- 1.37. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2022 poz. 2309 z późn. zm);
- 1.38. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.39. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.40. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.41. „**Raport Bieżący**” oznacza raport bieżący, o którym mowa w Załączniku Nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu;
- 1.42. „**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*;
- 1.43. „**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;
- 1.44. „**Rynek ASO Catalyst**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
- 1.45. „**Sprawozdanie Finansowe**” oznacza półroczne skonsolidowane oraz roczne zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta, a w przypadku, gdy Emitent nie ma obowiązku sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego - jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta, sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości obowiązującymi Emitenta,
- 1.46. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt 16.4.2 Warunków Emisji;
- 1.47. „**Stopa Procentowa**” oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;
- 1.48. „**Strona Internetowa**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem [www.victoriadom.pl](http://www.victoriadom.pl) lub innej, która ją zastąpi;
- 1.49. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.50. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2244 z późn. zm.);

- 1.51. „Ustawa o Obrocie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1500 późn. zm.);
- 1.52. „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 2022 r. poz. 2554);
- 1.53. „Ustawa o Rachunkowości” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.);
- 1.54. „Walne Zgromadzenie” oznacza walne zgromadzenie Emitenta;
- 1.55. „WIBOR” oznacza wskaźnik referencyjny stopy procentowej, odzwierciedlający poziom stopy procentowej, po jakiej banki są gotowe udzielać sobie kredytów, którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i ustalany jest na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”;
- 1.56. „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;
- 1.57. „Wskaźnik Alternatywny” oznacza wskaźnik ustalony zgodnie z pkt od 16.4.3 do 16.4.10 Warunków Emisji oraz opracowany zgodnie z BMR, jeśli to rozporządzenie ma zastosowanie do opracowywania takiego wskaźnika, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
- 1.58. „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;
- 1.59. „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 podstawie półrocznego lub rocznego 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 Kapitałowej 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;
- 1.60. „Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach.
- 1.61. „Żądanie Wcześniejszego Wykupu” oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu.
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 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, 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.
3. **PODSTAWA PRAWNA EMISJI**
  - 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
    - 3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,
    - 3.1.2. Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 25 maja 2023 r. w przedmiocie emisji obligacji serii X,

- 3.1.3. Uchwały Rady Nadzorczej Emitenta nr 1 z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii X.
- 4. SERIA OBLIGACJI**
- 4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą X.
- 5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**
- 5.1. Refinansowanie Innych Obligacji Emitenta na drodze ich nabycia celem umorzenia od podmiotów nabywających Obligacje: 0-100% wartości emisji Obligacji. Pozostała kwota po odliczeniu Kosztów Emisji, zostanie wykorzystana na finansowanie kapitału obrotowego Grupy Emitenta.
- 6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**
- 6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych, z zastrzeżeniem jej obniżenia zgodnie z Warunkami Emisji.
- 6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
- 7. WIELKOŚĆ EMISJI**
- 7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 11.200 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 złotych i łącznej wartości nominalnej do 11.200.000,00 złotych.
- 8. PRÓG EMISJI**
- 8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.
- 9. TRYB EMISJI**
- 9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w 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 emisyjnego, 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.
- 9.2. Nabycie Obligacji następuje poprzez rozrachunek transakcji nabycia Obligacji w systemie KDPW na podstawie zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Technicznego oraz Podmioty Prowadzące Rachunek w sposób określony w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.
- 10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**
- 10.1. Przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz Ustawą o obrocie z uwzględnieniem Regulacji KDPW.
- 10.2. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.
- 11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.**
- 11.1. Obligacje są emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.
- 12. ŚWIADCZENIA EMITENTA**
- 12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:
- 12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 13 Warunków Emisji oraz
- 12.1.2. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 15.1.4 Warunków Emisji
- 12.1.3. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji.

- 12.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 13. WYKUP OBLIGACJI**
- 13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **21 czerwca 2026 r. („Dzień Wykupu”)**, z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji.
- 13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”):
- 13.2.1. na żądanie Obligatariusza lub
- 13.2.2. na żądanie Emitenta.
- 13.3. 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.
- 13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główniej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.
- 13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:
- 13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
- 13.5.2. 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.
- 13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.
- 14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA**
- 14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
- 14.2. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.
- 14.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
- 14.4. W przypadku, gdy:
- 14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
- 14.4.2. 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.
- 14.5. W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Podstawy Wcześniejszego Wykupu), 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 18.2

Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. 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 zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:

#### 14.5.1. 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.

#### 14.5.2. Zgody, licencje, zezwolenia

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

#### 14.5.3. Wypłata 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 odpowiednio: (i) 30% zysku netto wykazanego w zbadanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2022, (ii) 50% zysku netto wykazanego w zbadanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2023 i następne,
- (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,

#### 14.5.4. 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.

#### 14.5.5. 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.

#### 14.5.6. 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.

#### 14.5.7. Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego

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

#### 14.5.8. 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.

#### 14.5.9. 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).

#### 14.5.10. 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.

#### 14.5.11. 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.

**14.5.12. Rynek ASO Catalyst**

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

**14.5.13. 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. 18.1.

**14.5.14. 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.

**15. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA**

15.1. 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 Płatności Odsetek, poczynwszy od Dnia Płatności Odsetek za III Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

15.1.1. 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 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;

15.1.2. 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;

15.1.3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

15.1.4. 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 – od wartości wykupowanej części Należności Głównej), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- W Dniu Płatności Odsetek za III Okres Odsetkowy – 0,4%,
- W Dniu Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy – 0,2%.
- od V Okresu Odsetkowego - brak premii.

**16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)**

**16.1. Płatność Odsetek**

16.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).

16.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

16.1.3. 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.

**16.2. Naliczanie odsetek**

16.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).

16.2.2. 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).

16.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego 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).

16.2.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

| Numer Okresu Odsetkowego | Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego | Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego |
|--------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1.                       | Dzień Emisji                             | 21 grudnia 2023                         |
| 2.                       | 21 grudnia 2023                          | 21 czerwca 2024                         |
| 3.                       | 21 czerwca 2024                          | 21 grudnia 2024                         |
| 4.                       | 21 grudnia 2024                          | 21 czerwca 2025                         |
| 5.                       | 21 czerwca 2025                          | 21 grudnia 2025                         |
| 6.                       | 21 grudnia 2025                          | 21 czerwca 2026                         |

16.2.5. 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.

**16.3. Wysokość Odsetek**

Odsetki od Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times \text{Opr} \times (\text{LD}/365)$$

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową,

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).

#### 16.4. Ustalanie Stopy Procentowej

16.4.1. Stopę Bazową stanowi wskaźnik WIBOR 6M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 6-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podana przez GPW Benchmark S.A. na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.

16.4.2. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („Dzień Ustalenia Stopy Bazowej”).

16.4.3. 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.

16.4.4. 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.

16.4.5. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod i w poniższej kolejności:

- (i) Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON, z zastrzeżeniem że, jeśli zamiennikiem dla wskaźnika referencyjnego WIBOR będzie wskaźnik oparty o WIRON to do obliczeń odsetek używany jest WIRON;
- (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.

16.4.6. 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).

16.4.7. 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:
  - 1. 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;
  - 2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

16.4.8. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w punkcie 18.2 Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

16.4.9. 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.

16.4.10. W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

16.4.11. 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.

#### 16.5. Podwyższenie Marży

16.5.1. Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 0,80, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku);

16.5.2. Z zastrzeżeniem zdania następnego, podwyższona Marża 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. W pierwszym Okresie Odsetkowym obowiązywać będzie marża zwiększona o 0,50 punktu procentowego (w skali roku), tj. w wysokości 7,00 punktu procentowego (w skali roku). Obniżenie Marży do poziomu 6,50 punktu procentowego (w skali roku) nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie równy lub niższy niż 0,80. Obniżona Marża 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.

#### 17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

- 17.2. 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.
- 17.3. 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.
- 17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.
- 17.5. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.
- 18. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA**
- 18.1. Emitent będzie publikował Sprawozdania Finansowe, zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst. Sprawozdanie Finansowe zawierać będzie m.in. informację o wartości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego.
- 18.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w ust. 13.5, ust. 14.4, ust. 14.5 Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 dni, w trybie przewidzianym w pkt. 21 Warunków Emisji.
- 19. PRZEDAWNIE**
- 19.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.
- 20. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA**
- 20.1. 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.
- 21. ZAWIADOMIENIA**
- 21.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 18 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).
- 21.2. 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.
- 22. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**
- 22.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 22.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.
- 22.3. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.
- 23. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**
- 23.1. W sprawach związanych z Obligacjami, spółka pod firmą Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie działająca jako 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.

- 23.2. 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.
- 23.3. 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 – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

**Warszawa, dnia 26 maja 2023 r.**

Za Emitenta

Imię i nazwisko:

Stanowisko:

Podpis:                      Michał  
                                         Sebastian  
                                         Jasiński

Elektronicznie podpisany  
przez Michał Sebastian  
Jasiński  
Data: 2023.05.29 10:29:31  
+02'00'

## 5.5. Definicje i objaśnienia skrótów

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dług Netto                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| EUR                                    | oznacza prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Emitent, Spółka                        | oznacza Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Kąty Grodzkie 105, 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             |
| GPW                                    | oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| GPW Benchmark S.A.                     | oznacza GPW Benchmark Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, podmiot odpowiedzialny za administrację procesem opracowywania stawek referencyjnych WIBID i WIBOR i udostępnianie danych obejmujących wartości stawek referencyjnych                                                                                                                                         |
| Inne obligacje                         | oznacza wyemitowane przez Emitenta obligacje O zarejestrowane w KDPW pod kodem PLO208400021, P zarejestrowane w KDPW pod kodem ISIN PLVCTDM00108, S zarejestrowane pod w KDPW kodem PLVCTDM00116                                                                                                                                                                           |
| Kapitał Własny                         | oznacza łączną wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie Sprawozdania Finansowego;                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| KDPW                                   | oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Klient Indywidualny                    | oznacza podmiot nie będący Klientem Instytucjonalnym;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Klient Instytucjonalny                 | oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt. 39b) lit. a) – h) Ustawy o Obrocie;                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| KNF lub Komisja                        | oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Kodeks Cywilny                         | oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zmianami                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Memorandum Informacyjne lub Memorandum | oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053); |
| Obligacje, Obligacje serii X           | oznacza obligacje serii X Emitenta o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda;                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Obligatariusz                          | oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;                                                                                                                  |
| Odsetki, Oprocentowanie                | oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji;                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Firma Inwestycyjna                     | oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Okres Odsetkowy</b>                             | oznacza okres od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie), z zastrzeżeniem, że w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na podstawie pkt 16 ostatni okres odsetkowy może mieć inną długość; |
| <b>PKB</b>                                         | oznacza Produkt Krajowy Brutto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>PLN, zł, złoty</b>                              | oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Nota Informacyjna</b>                           | Oznacza niniejszy dokument, sporządzony na potrzeby wprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Rachunek Papierów Wartościowych</b>             | oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Rachunek Zbiorczy</b>                           | oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Regulacje KDPW</b>                              | oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;                                                                  |
| <b>Regulamin ASO GPW</b>                           | oznacza regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.)                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Rozporządzenie prospektowe</b>                  | 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;                                                                                                     |
| <b>Rozporządzenie MAR, Rozporządzenia 596/2014</b> | Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE Tekst mający znaczenie dla EOG                                                                  |
| <b>Sprawozdanie Finansowe</b>                      | oznacza półroczne skonsolidowane oraz roczne zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta, a w przypadku, gdy Emitent nie ma obowiązku sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego - jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta, sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości obowiązującymi Emitenta                                                    |
| <b>Szczegółowe Zasady Działania KDPW</b>           | oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Ustawa o Obligacjach</b>                        | oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r., poz. 454, ze zm.);                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Ustawa o Obrocie</b>                            | oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r. poz. 1500 ze zm.);                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 (tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r. poz. 872 ze zm);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Warunki Emisji                           | oznacza Warunki Emisji Obligacji serii <b>X</b> , których treść stanowi Załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| WIBOR                                    | oznacza Warsaw Interbank Offer Rate - stopa procentowa, po jakiej banki udzielają pożyczek innym bankom                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego | oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do Kapitału Własnego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 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 podstawie półrocznego lub rocznego 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 Kapitałowej 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 |