

DOKUMENT INFORMACYJNY



DLA OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII E VICTORIA DOM SPÓŁKA AKCYJNA

NINIEJSZY DOKUMENT INFORMACYJNY ZOSTAŁ SPORZĄDZONY W ZWIĄZKU Z UBIEGANIEM SIĘ O WPROWADZENIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH OBJĘTYCH TYM DOKUMENTEM 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 RÓWNOLEGLYM).

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 NINIEJSZEGO DOKUMENTU INFORMACYJNEGO NIE BYŁA ZATWIERDZANA PRZEZ GIEŁDĘ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W WARSZAWIE S.A. POD WZGLĘDEM ZGODNOŚCI INFORMACJI W NIM ZAWARTYCH ZE STANEM FAKTYCZNYM LUB PRZEPISAMI PRAWA.

1 WSTĘP

Dokument Informacyjny sporządzony został na potrzeby wprowadzenia obligacji serii E spółki Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie do Alternatywnego Systemu Obrotu prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na Catalyst.

1.1 NAZWA (FIRMA) I SIEDZIBA EMITENTA

Nazwa (firma):	Victoria Dom Spółka Akcyjna
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Kraj siedziby:	Rzeczpospolita Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres siedziby:	Ul. Kąty Grodziskie 105, 03-289 Warszawa
Adres do korespondencji:	Ul. Kąty Grodziskie 105, 03-289 Warszawa

Telefon:	+48 (22) 741 62 62
Fax:	+48 (22) 741 63 53
Adres e-mail:	sekretariat@victoriadom.pl
Adres WWW:	www.victoriadom.pl

REGON:	551186334
NIP:	759-15-54-483

1.2 LICZBA, RODZAJ, JEDNOSTKOWA WARTOŚĆ NOMINALNA I OZNACZENIE EMISJI OBLIGACJI OBJĘTYCH NINIEJSZYM DOKUMENTEM.

Niniejszym Dokumentem objętych jest 6.060 (słownie: sześć tysięcy sześćdziesiąt) obligacji na okaziciela serii E spółki Victoria Dom S.A., o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda, o łącznej wartości nominalnej 6.060.000,00 (słownie: sześć milionów sześćdziesiąt tysięcy) PLN.

Spis treści

1	WSTĘP	2
1.1	NAZWA (FIRMA) I SIEDZIBA EMITENTA	2
1.2	LICZBA, RODZAJ, JEDNOSTKOWA WARTOŚĆ NOMINALNA I OZNACZENIE EMISJI OBLIGACJI OBJĘTYCH NINIEJSZYM DOKUMENTEM.....	2
2	CZYNNIKI RYZYKA.....	6
2.1	CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I OTOCZENIEM GOSPODARCZYM W JAKIM EMITENT PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ	6
2.1.1	RYZYO ZWIĄZANE Z KONCENTRACJĄ DZIAŁALNOŚCI EMITENTA NA RYNKU WARSZAWSKIM	6
2.1.2	RYZYO ZWIĄZANE ZE WSPÓŁPRACĄ Z GENERALNYM WYKONAWCĄ ORAZ PODWYKONAWCAMI	6
2.1.3	RYZYO ZWIĄZANE Z DOSTAWAMI MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH	6
2.1.4	RYZYO UTRATY KADRY ZARZĄDZAJĄCEJ	7
2.1.5	RYZYO WAD PRAWNYCH NIERUCHOMOŚCI I RYZYO WYWŁASZCZENIOWE	7
2.1.6	RYZYO ZWIĄZANE Z ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z TYTUŁU OCHRONY ŚRODOWISKA	8
2.1.7	RYZYO ZWIĄZANE Z WADAMI PROJEKTOWYMI, TECHNOLOGIAMI, GWARANCJAMI POWYKONAWCZYMI ORAZ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ WYNIKAJĄCĄ Z TYTUŁU SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI.....	8
2.1.8	RYZYO ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM INWESTYCYJNYM I BRAKIEM INFRASTRUKTURY	8
2.1.9	RYZYO UTRATY PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ	8
2.1.10	RYZYO WYSTĄPIENIA NIEKORZYSTNYCH WARUNKÓW ATMOSFERYCZNYCH.....	9
2.1.11	RYZYO ZWIĄZANE Z POSTĘPOWANIEM PODWYKONAWCÓW I WYPADKAMI PRZY PRACY	9
2.1.12	RYZYO ZWIĄZANE Z POZYSKIWANIEM GRUNTÓW POD PROJEKTY DEWELOPERSKIE	9
2.1.13	RYZYO ZWIĄZANE Z UMOWAMI PRZEDWSTĘPNYMI I WARUKOWYMI UMOWAMI ZAKUPU GRUNTÓW	10
2.1.14	RYZYO WYNIKAJĄCE Z KONTAKTÓW Z MEDIAMI	10
2.1.15	RYZYO SPADKU CEN MIESZKAŃ	10
2.1.16	RYZYO ZMNIEJSZENIA DOSTĘPNOŚCI KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH	11
2.1.17	RYZYO ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ MAKROEKONOMICZNĄ	11
2.1.18	RYZYO KONKURENCJI.....	11
2.1.19	RYZYO ZWIĄZANE Z USTAWĄ O OCHRONIE PRAW NABYWCÓW MIESZKAŃ	11
2.1.20	RYZYO POSTAWIENIA ZARZUTU STOSOWANIA NIEDOZWOLONYCH KLAUZUL UMOWNYCH.....	12
2.1.21	RYZYO ZWIĄZANE Z INTERPRETACJĄ, STOSOWANIEM I ZMIANAMI PRZEPISÓW PRAWA, W RTM PRAWA PODATKOWEGO.....	13
2.1.22	RYZYO ZWIĄZANE Z DOKONYWANIEM TRANSAKCJI ZE SPÓŁKAMI POWIĄZANYMI	13
2.1.23	RYZYO ZWIĄZANE Z POSTĘPOWANIEM ADMINISTRACYJNYM W ZAKRESIE PRAWA ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ PRAWA BUDOWLANEGO	13
2.2	CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z OBLIGACJAMI ORAZ ICH NOTOWANIEM W ASO PROWADZONYM PRZEZ GPW NA CATALYST	14
2.2.1	RYZYO NIEADEKWATNOŚCI INWESTYCJI W OBLIGACJE	14
2.2.2	RYZYO KREDYTOWE	15
2.2.3	RYZYO STOPY PROCENTOWEJ.....	15
2.2.4	RYZYO BRAKU SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU OBLIGACJI ORAZ BRAKU POSIADANIA PRZEZ EMITENTA WYSTARCZAJĄCYCH ŚRODKÓW NA JEGO DOKONANIE	15
2.2.5	RYZYO WSTRZYMANIA ROZPOCZĘCIA OBROTU OBLIGACJAMI	15
2.2.6	RYZYO ZMIENNOŚCI KURSU RYNKOWEGO I PŁYNNOŚCI	16
2.2.7	RYZYO BRAKU ZABEZPIECZEŃ OBLIGACJI	16
2.2.8	RYZYO ZWIĄZANE ZE ZGROMADZENIEM OBLIGATARIUSZY	16
2.2.9	RYZYO ZWIĄZANE Z PRZEPISAMI PODATKOWYMI	16

2.2.10	RYZYO ZAWIESZENIA OBROTU OBLIGACJAMI	16
2.2.11	RYZYO WYKLUCZENIA OBLIGACJI Z OBROTU W ALTERNATYWNYM SYSTEMIE OBROTU	17
2.2.12	RYZYO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ NAŁOŻENIA NA EMITENTA KAR WYNIKAJĄCYCH Z REGULAMINU ASO GPW.....	17
3	OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W NINIEJSZYM DOKUMENCIE	19
3.1	WSKAZANIE OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH	19
3.2	OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH	19
4	DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH EMITENTA WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	20
4.1	CELE EMISJI	20
4.2	WIELKOŚĆ EMISJI	20
4.3	WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA OBLIGACJI	20
4.3.1	INFORMACJE O WYNIKACH SUBSKRYPCJI LUB SPRZEDAŻY INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH BEDĄCYCH PRZEDMIOTEM WNIOSKU O WPROWADZENIE	20
4.3.2	ŁĄCZNE OKREŚLENIE WYSOKOŚCI KOSZTÓW, KTÓRE ZOSTAŁY ZALICZONE DO KOSZTÓW EMISJI OBLIGACJI SERII E, ZE WSKAZANIEM WYSOKOŚCI KOSZTÓW WEDŁUG ICH TYTUŁÓW, W PODZIALE NA KOSZTY: PRZYGOTOWANIA I PRZEPROWADZENIA OFERTY; WYNAGRODZENIA SUBEMITENTÓW; PRZYGOTOWANIA DOKUMENTU INFORMACYJNEGO; PROMOCJI OFERTY.....	21
4.4	WARUNKI WYKUPU.....	21
4.4.1	WARUNKI PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU.....	21
4.5	WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA.....	24
4.6	WYSOKOŚĆ I FORMA ZABEZPIECZENIA I OZNACZENIE PODMIOTU UDZIELAJĄCEGO ZABEZPIECZENIA	25
4.7	DANE DOTYCZĄCE WARTOŚCI ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2016 R. ORAZ PERSPEKTYWY KSZTAŁTOWANIA ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU OBLIGACJI.....	25
4.8	OGÓLNE INFORMACJE O RATINGU PRZYZNANYM EMITENTOWI LUB EMITOWANYM PRZEZ NIEGO OBLIGACJOM.....	26
4.9	DODATKOWE PRAWA Z TYTUŁU POSIADANIA OBLIGACJI	26
4.10	OGÓLNE INFORMACJE O ZASADACH OPODATKOWANIA DOCHODÓW ZWIĄZANYCH Z POSIADANIEM I OBROTEM OBLIGACJAMI OBJĘTYMI NINIEJSZĄ INFORMACJĄ.....	26
5	DANE O EMITENCIE.....	30
5.1	NAZWA (FIRMA), FORMA PRAWNA, KRAJ SIEDZIBY, SIEDZIBA, ADRES I DANE TELEADRESOWE EMITENTA, IDENTYFIKATOR WEDŁUG WŁAŚCIWEJ KLASYFIKACJI STATYSTYCZNEJ ORAZ NUMER WEDŁUG WŁAŚCIWEJ KLASYFIKACJI PODATKOWEJ.....	30
5.2	IDENTYFIKATOR WEDŁUG WŁAŚCIWEJ KLASYFIKACJI STATYSTYCZNEJ ORAZ NUMER WEDŁUG WŁAŚCIWEJ KLASYFIKACJI PODATKOWEJ.....	30
5.3	CZAS TRWANIA EMITENTA.....	30
5.4	PRZEPISY PRAWA, NA PODSTAWIE KTÓRYCH ZOSTAŁ UTWORZONY EMITENT.....	30
5.5	SĄD, KTÓRY WYDAŁ POSTANOWIENIE O WPISIE DO WŁAŚCIWEGO REJESTRU	30
5.6	KRÓTKI OPIS HISTORII EMITENTA.....	30
5.7	RODZAJE I WARTOŚCI KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA ORAZ ZASADY ICH TWORZENIA	31
5.8	NIEOPŁACONA CZĘŚĆ KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO.....	32
5.9	PRZEWIDYWANE ZMIANY KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO W WYNIKU REALIZACJI PRZEZ OBLIGATARIUSZY PRZYSŁUGUJĄCYCH IM UPRAWNIEŃ ORAZ INFORMACJE O MOŻLIWYM PODWYŻSZENIU KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO W GRANICACH KAPITAŁU DOCELOWEGO.....	32
5.10	WSKAZANIE, NA JAKICH RYNKACH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SĄ LUB BYŁY NOTOWANE PAPIERY WARTOŚCIOWE EMITENTA LUB WYSTAWIANE W ZWIĄZKU Z NIMI KWITY DEPOZYTOWE.....	32
5.11	PODSTAWOWE INFORMACJE NA TEMAT POWIĄZAŃ EMITENTA MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA JEGO DZIAŁALNOŚĆ	32
5.11.1	POWIĄZANIA KAPITAŁOWE EMITENTA	32
5.11.2	POWIĄZANIA OSOBOWE, MAJĄTKOWE I ORGANIZACYJNE	33
5.12	PODSTAWOWE INFORMACJE O PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH EMITENTA.....	34

5.13	OPIS GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH EMITENTA.....	40
5.14	WSZCZĘTE WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIA: UPADŁOŚCIOWE, UKŁADOWE LUB LIKWIDACYJNE	41
5.15	WSZCZĘTE WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIA: UGODOWE, ARBITRAŻOWE LUB EGZEKUCYJNE.....	41
5.16	WSZYSTKIE INNE POSTĘPOWANIA, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA SYTUACJĘ FINANSOWĄ EMITENTA.....	41
5.17	ZOBOWIĄZANIA EMITENTA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ WOBEC POSIADACZY INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, KTÓRE ZWIĄZANE SĄ W SZCZEGÓLNOŚCI Z KSZTAŁTOWANIEM SIĘ JEGO SYTUACJI EKONOMICZNEJ I FINANSOWEJ	41
5.18	ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE EMITENTA ORAZ ICH STRUKTURA W PODZIALE CZASOWYM I RODZAJOWYM.....	41
5.19	NIETYPOWE OKOLICZNOŚCI LUB ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZAMIESZCZONYM W NINIEJSZYM DOKUMENCIE	41
5.20	ISTOTNE ZMIANY W SYTUACJI GOSPODARCZEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ EMITENTA ORAZ INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA ICH OCENY, KTÓRE POWSTAŁY PO SPORZĄDZENIU SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZAMIESZCZONEGO W NINIEJSZYM DOKUMENCIE.....	42
5.21	OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I OSOBY NADZORUJĄCE EMITENTA	42
5.22	STRUKTURA AKCJONARIATU EMITENTA.....	43
6	SPRAWOZDANIA FINANSOWE.....	44
6.1	SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA ZA ROK 2015 ORAZ 2014 WRAZ Z OPINIĄ BIEGŁEGO REWIDENTA.....	44
6.2	SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA ZA OKRES OD 01.01.2016 ROKU DO 30.09.2016 ROKU	96
7	INFORMACJE DODATKOWE	149
8	ZAŁĄCZNIKI	149
8.1	UJEDNOLICONY AKTUALNY TEKST STATUTU EMITENTA	149
8.2	AKTUALNY KRS EMITENTA.....	155
8.3	UCHWAŁA W PRZEDMIOCIE EMISJI OBLIGACJI ORAZ WARUNKI EMISJI OBLIGACJI.....	163
8.4	DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW	184

2 CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej mającej na celu dokonanie inwestycji w Obligacje Emitenta, każdy inwestor powinien zapoznać się z przedstawionymi poniżej czynnikami ryzyka związanymi z tą inwestycją, jak również zapoznać się z wszelkimi innymi informacjami zamieszczonymi w niniejszym Dokumencie.

Przedmiotowe czynniki ryzyka mogą znacząco wpływać na działalność Emitenta, a także jego wyniki finansowe i zdolność do regulowania zobowiązań. W konsekwencji tego, inwestorzy będący w posiadaniu Obligacji Emitenta mogą stracić część bądź całość zainwestowanych środków. Poniżej przedstawiono opis czynników ryzyka specyficznych dla Emitenta, dla branży w której działa, a także tych związanych z obrotem Obligacjami w systemie Catalyst. W przyszłości mogą pojawić się jednak dodatkowe ryzyka, o których Spółce nie wiadomo w chwili obecnej, mogące mieć negatywny wpływ na działalność oraz kondycję finansową Spółki.

2.1 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I OTOCZENIEM GOSPODARCZYM W JAKIM EMITENT PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ

2.1.1 RYZYKO ZWIĄZANE Z KONCENTRACJĄ DZIAŁALNOŚCI EMITENTA NA RYNKU WARSZAWSKIM

Emitent koncentruje swoją obecną działalność na rynku warszawskim i w najbliższej perspektywie większość przychodów i zysków realizowanych przez Emitenta będzie pochodziło z projektów realizowanych na terenie Warszawy. Ewentualne pogorszenie koniunktury na warszawskim rynku budownictwa mieszkaniowego może mieć istotny negatywny wpływ na poziom generowanych przychodów i zysków oraz dalszy rozwój Emitenta.

W celu rozproszenia ryzyka koncentracji działalności na jednym rynku Emitent rozważa wejście również na inne rynki w Polsce oraz innych krajach Unii Europejskiej.

2.1.2 RYZYKO ZWIĄZANE ZE WSPÓŁPRACĄ Z GENERALNYM WYKONAWCĄ ORAZ PODWYKONAWCAMI

W procesie realizacji projektów deweloperskich Emitent współpracuje zarówno z generalnymi wykonawcami oraz ze średnimi i małymi firmami budowlanymi, z którymi zawierane są umowy na poszczególne etapy prac budowlanych. Częściowo są to sprawdzone podmioty, z którymi Spółka współpracuje od momentu rozpoczęcia działalności, jednak dynamiczny rozwój Spółki 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 Emitenta 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. Może to wpłynąć w sposób negatywny na działalność i wyniki finansowe Emitenta, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji.

2.1.3 RYZYKO ZWIĄZANE Z DOSTAWAMI MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH

Na koszty projektu deweloperskiego realizowanego przez Emitenta składają się m.in. koszty zakupu gruntu, koszty prac podwykonawców oraz ceny materiałów budowlanych.

Emitent w przypadku realizacji mniejszych projektów inwestycyjnych, samodzielnie zajmuje się zapewnieniem dostaw niektórych materiałów budowlanych na potrzeby realizowanego projektu. Dostawcami są najczęściej duże hurtownie budowlane i producenci materiałów budowlanych. Emitent zawiera umowy, gwarantujące odpowiednią jakość, termin dostawy i płatności oraz cenę konkretnych materiałów na potrzeby danego projektu, zgodnie z harmonogramem jego realizacji. Nie można jednak wykluczyć ryzyka zmiany cen u jednego lub wielu dostawców, w szczególności w przypadku gdyby wystąpiły wielomiesięczne opóźnienia w realizacji danego etapu projektu deweloperskiego lub też dla dostawców, u których cena uzależniona jest silnie od kursów walut. Istnieje także ryzyko kumulacji popytu ze strony konkurentów i innych podmiotów na określone materiały budowlane na lokalnym rynku w krótkim czasie. W takim przypadku Emitent może napotkać problemy z utrzymaniem cen i / lub dostępności materiałów w planowanym terminie. Wzrost cen materiałów podczas realizacji projektu prawie zawsze negatywnie

wpływa na rentowność tego projektu. Zmiany cen materiałów budowlanych są trudne do przewidzenia, zaś ryzyko ewentualnego wzrostu cen nie zawsze można przełożyć, choćby częściowo, na ostatecznych nabywców mieszkań. Ponadto trudności z zaopatrzeniem skutkują ryzykiem opóźnienia realizacji poszczególnych projektów deweloperskich.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Emitenta.

Emitent wykorzystuje konkurencję panującą na rynku dostawców materiałów budowlanych, poszerza oraz dywersyfikuje krąg tych dostawców i w ten sposób dąży do zminimalizowania powyższego czynnika ryzyka.

2.1.4 RYZYKO UTRATY KADRY ZARZĄDZAJĄCEJ

Działalność oraz rozwój Emitenta są uzależnione od wiedzy i doświadczenia kadry zarządzającej oraz pracowników Emitenta. Istotnym czynnikiem wpływającym na działalność i wyniki Emitenta jest utrzymanie oraz zwiększenie profesjonalnej kadry pracowniczej. Kadra zarządzająca oraz kluczowi pracownicy posiadają szeroką wiedzę i doświadczenie, w tym w zakresie wypracowanego przez Spółkę know-how oraz różnego rodzaju wzorców i standardów działania, przyczyniając się bezpośrednio do osiąganych wyników w zakresie pozyskiwania i realizacji zarówno bieżących, jak i nowych projektów deweloperskich.

W związku z intensywnym rozwojem Emitenta i specyfiką rynku istnieje ryzyko znacznego zwiększenia kosztów związanych z zatrudnieniem pracowników, ryzyko niedoboru wykwalifikowanej kadry pracowniczej na danym rynku, a także ryzyko odejścia kluczowych pracowników, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność operacyjną i wyniki finansowe lub dalsze perspektywy rozwoju Spółki.

Zarząd Spółki wychodząc naprzeciw panującym tendencjom prowadzi nabór pracowników o wysokim stopniu przygotowania poprzez nowoczesne sposoby selekcji, organizuje szkolenia podnoszące kwalifikacje obecnie zatrudnionych oraz zwiększa atrakcyjność środowiska pracy minimalizując tym samym zagrożenie zwiększonej fluktuacji kadr.

2.1.5 RYZYKO WAD PRAWNYCH NIERUCHOMOŚCI I RYZYKO WYWŁASZCZENIOWE

Bieżąca działalność oraz perspektywy rozwoju Spółki zależą w dużej mierze od jakości posiadanych obecnie i pozyskiwanych w przyszłości nieruchomości gruntowych, przeznaczonych na realizację projektów deweloperskich.

Mimo każdorazowego starannego, sformalizowanego badania przez Emitenta gruntów przed ich zakupem, nie można wykluczyć ryzyka wad prawnych nieruchomości, które mogą ujawnić się dopiero w trakcie realizacji inwestycji.

Dodatkowo istnieje ryzyko wywłaszczenia danej nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z przeznaczeniem na cele publiczne. Wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeśli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż poprzez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy. W ostatnich latach wzrasta liczba aktów prawnych, które przewidują szczególne tryby wywłaszczenia, często ułatwiające przejmowanie nieruchomości przez podmioty publiczne, np. ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 2031, z późn. zm.), ustawa z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 2143, z późn. zm.), ustawa z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 966, z późn. zm.). W przypadku wywłaszczenia, właścicielowi przysługuje odszkodowanie, które zazwyczaj zrelatywizowane jest do wartości wywłaszczanej nieruchomości i nie uwzględnia zysków, które właściciel mógłby uzyskać, gdyby nieruchomość zagospodarował w określony sposób.

Emitent, jako podmiot realizujący projekty deweloperskie w aglomeracji warszawskiej, w związku z pozyskiwaniem niezbędnych w tym celu nieruchomości, narażony jest na potencjalne roszczenia następców prawnych byłych właścicieli, wynikające z roszczeń w stosunku do nieruchomości położonych na obszarze miasta stołecznego Warszawy, objętych postanowieniami Dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy z 26 października 1945 roku (Dz.U. Nr 50, poz. 279 ze zm.). Skuteczne uzyskanie w ten sposób tytułu prawnego do nieruchomości przez byłych właścicieli nieruchomości może doprowadzić do pozbawienia Emitenta możliwości dysponowania nieruchomością objętą takimi roszczeniami.

Wadliwy tytuł prawny do nieruchomości, roszczenia reparywacyjne, wadliwa podstawa nabycia itp. mogą opóźnić lub uniemożliwić realizację opracowanego projektu deweloperskiego, co może w istotny sposób wpłynąć na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Emitenta, zaś w skrajnym przypadku utratę

nieruchomości, co w konsekwencji może negatywnie wpływać na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji.

2.1.6 RYZYKO ZWIĄZANE Z ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z TYTUŁU OCHRONY ŚRODOWISKA

Emitent posiada zapas nieruchomości gruntowych i systematycznie nabywa kolejne grunty w celu zabezpieczenia ciągłości działalności operacyjnej. Zgodnie z polskim prawem podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, mogą zostać zobowiązane do oczyszczenia gruntów lub zapłaty kar z tytułu ich zanieczyszczenia lub zadośćuczynienia roszczeniom odszkodowawczym. Nie można wykluczyć ryzyka, że w przyszłości na jednej lub wielu nieruchomościach użytkowanych przez Emitenta wystąpią nieprzewidziane koszty naprawy szkód, nałożone zostaną na Emitenta kary pieniężne lub obowiązek zapłaty odszkodowań w związku z zanieczyszczeniami środowiska naturalnego, co może mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Emitenta, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji.

2.1.7 RYZYKO ZWIĄZANE Z WADAMI PROJEKTOWYMI, TECHNOLOGIAMI, GWARANCJAMI POWYKONAWCZYMI ORAZ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ WYNIKAJĄCĄ Z TYTUŁU SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

Emitent decyduje o kształcie każdego projektu deweloperskiego i w zależności od potrzeb dobiera zespół podwykonawców, mający zapewnić sprawną, terminową i zgodną z projektem budowlanym realizację.

Zarówno w trakcie, jak i po wykonaniu inwestycji istnieje ryzyko wynikające z wad projektowych oraz zastosowanej technologii budowy. Przyjęcie niewłaściwej technologii może mieć również wpływ na termin realizacji inwestycji lub zwiększyć jej koszty. W okresie rękopis, a także na zasadach ogólnych odpowiedzialności odszkodowawczej, Spółka zobowiązana jest do usuwania wad wynikających z niewłaściwego wykonawstwa lub wad ukrytych, które nie zostały przez Emitenta zidentyfikowane podczas odbioru robót od podwykonawców. Z tego tytułu Spółka 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, Spółka zmuszona byłaby wypłacić odszkodowania dla klientów.

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

2.1.8 RYZYKO ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM INWESTYCYJNYM I BRAKIEM INFRASTRUKTURY

W trakcie realizacji każdej z inwestycji deweloperskich Spółka może napotykać na protesty mieszkańców, stowarzyszeń lub organizacji. Organy administracyjne oraz przedsiębiorstwa zajmujące się zarządem i dostawą mediów (gestorzy) mogą próbować narzucić Spółce poniesienie kosztów budowy dodatkowej infrastruktury, niezwiązanej bezpośrednio z realizowanym projektem deweloperskim lub alternatywnie wyznaczać odległe terminy w przypadku realizowania budowy infrastruktury jako zadań własnych. Ponadto podczas realizacji infrastruktury przewidzianej w projekcie deweloperskim Emitent może borykać się z trudnościami w uzyskaniu zezwoleń na dysponowanie nieruchomościami koniecznymi dla przeprowadzenia sieci mediów (energia, woda, kanalizacja, ciepło), a nawet z obstrukcją podczas postępowania formalno-prawnego ze strony gestorów mediów. Zdarzenia takie mogą spowodować utrudnienia w trakcie postępowania administracyjnych, realizacji infrastruktury (w tym mediów) i całej inwestycji, co może doprowadzić do opóźnienia lub w skrajnym przypadku wstrzymania inwestycji lub znacznego podwyższenia kosztów danego projektu.

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

2.1.9 RYZYKO UTRATY PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ

Emitent realizuje projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. W początkowym okresie realizacji projektów Spółka 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, Emitent 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 Emitenta 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.

Emitent stara się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczonej terminami płatności. Emitent zarządza ryzykiem utraty płynności finansowej poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz dokonywanie projekcji przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów osobno, jak i w skali całego przedsiębiorstwa Emitenta.

2.1.10 RYZYKO WYSTĄPIENIA NIEKORZYSTNYCH WARUNKÓW ATMOSFERYCZNYCH

Działalność w branży deweloperskiej charakteryzuje się zauważalną wrażliwością na panujące warunki pogodowe. Emitent przy opracowywaniu harmonogramu realizacji projektów deweloperskich i budżetowaniu wyników finansowych zakłada typowe warunki atmosferyczne dla danych pór roku. Zazwyczaj najlepsze warunki do prowadzenia prac budowlanych istnieją w miesiącach letnich, natomiast znacznie pogarszają się w miesiącach zimowych, szczególnie podczas zalegania pokrywy śnieżnej i występowania mrozu (często w ramach niektórych etapów prowadzenie prac budowlanych przy projekcie deweloperskim zazwyczaj nie jest możliwe w okresie od grudnia do lutego). Również niestandardowe w danych okresach zjawiska pogodowe, w tym okresy ulewnych deszczy latem lub bardzo niskie temperatury ujemne w miesiącach zimowych zazwyczaj uniemożliwiają prowadzenie prac budowlanych i mogą utrudnić prace wykończeniowe.

Nie można wykluczyć ryzyka, że nietypowe lub skrajnie niekorzystne warunki pogodowe przedłużą proces budowy i opóźnią termin przekazania mieszkań klientom, a w efekcie opóźnią termin księgowania przychodów w rachunku wyników Emitenta (rozliczenie przychodów z danego projektu deweloperskiego następuje częściowo w dacie przekazania mieszkań lub domów do użytkowania oraz częściowo w dacie podpisania aktu notarialnego), co może mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Emitenta.

Emitent przy planowaniu terminów wydania nieruchomości nabywcom, uwzględnia możliwość wystąpienia przestojów spowodowanych warunkami atmosferycznymi aby uniknąć łamania zapisów umów co do terminu realizacji inwestycji.

2.1.11 RYZYKO ZWIĄZANE Z POSTĘPOWANIEM PODWYKONAWCÓW I WYPADKAMI PRZY PRACY

Emitent przestrzega przepisów z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy, w tym nadzoruje zapewnienie właściwego przygotowania, oznakowania i utrzymania terenu, na którym prowadzone są przez jego podwykonawców prace budowlane. Emitent ponosi odpowiedzialność za bezpieczeństwo zarówno własnych pracowników, jak też osób trzecich przebywających na terenie budowy, na zasadzie ryzyka (jest bowiem, w rozumieniu kc, zakładem wprawianym w ruch za pomocą sił przyrody).

Mimo dołożenia należytej staranności co do przygotowania i prowadzenia prac budowlanych nie można wykluczyć ryzyka wystąpienia wypadku, w którym zostanie uszkodzone lub zniszczone mienie lub też wystąpi uszczerbek na zdrowiu pracownika lub osoby trzeciej. Nie można wykluczyć ryzyka, iż taki wypadek spowoduje wystąpienie przeciwko Emitentowi z roszczeniami o odszkodowanie przez pracowników lub osoby trzecie, lub też że spowoduje wzrost kosztów lub opóźnienie w prowadzeniu prac budowlanych. Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Emitenta, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji.

2.1.12 RYZYKO ZWIĄZANE Z POZYSKIWANIEM GRUNTÓW POD PROJEKTY DEWELOPERSKIE

Dalszy dynamiczny rozwój Spółki 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. W przyszłości nie można jednak wykluczyć ryzyka trudności w zaopatrzeniu Spółki w odpowiednią ilość gruntów w dobrych lokalizacjach, które zagwarantują płynną działalność i stały rozwój. Nie można w szczególności wykluczyć ryzyka koncentracji popytu na najbardziej

atrakcyjnych lokalizacjach, niekorzystnych warunków handlowych, a także opóźnień lub trudności w uzyskaniu finansowania konkretnego zakupu. Nabywane przez Spółkę grunty (pomimo starannej analizy przed zakupem) mogą być obciążone wadami, w tym m.in.: geologicznymi w postaci np. braku nośności gruntu, odkryciem złóż archeologicznych w trakcie realizacji inwestycji czy zanieczyszczeniem gruntu. Istnieje także możliwość sprzeciwu właścicieli sąsiednich nieruchomości w trakcie procedowania warunków zabudowy i pozwolenia na budowę. Proces pozyskiwania gruntów napotyka niekiedy na takie trudności, jak brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych, ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą i odpowiednim przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wymienione czynniki mogą spowolnić lub ograniczyć przyszły rozwój Emitenta, co może w sposób negatywny wpłynąć na skalę działalności, wyniki i sytuację finansową Spółki, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji.

2.1.13 RYZYKO ZWIĄZANE Z UMOWAMI PRZEDWSTĘPNYMI I WARUKOWYMI UMOWAMI ZAKUPU GRUNTÓW

Emitent realizuje inwestycje deweloperskie na nabywanych przez siebie nieruchomościach. Planowanie przyszłych inwestycji wiąże się z zawieraniem szeregu przedwstępnych umów sprzedaży lub warunkowych umów zobowiązujących do sprzedaży, na mocy których Emitent ma nabyć nieruchomość w przyszłości. Częstym warunkiem zawieszającym, zamieszczanym przez Emitenta w umowach, jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy lub niewykonanie przez Agencję Nieruchomości Rolnych lub inne podmioty prawa pierwokupu w ustawowym terminie, ewentualnie uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę. W przypadku nieziszczenia się ww. lub innego warunku zawieszającego nie dochodzi do finalizacji transakcji, tzn. do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w wykonaniu umowy przedwstępnej lub umowy przenoszącej własność nieruchomości na Emitenta w wykonaniu wcześniejszej warunkowej umowy sprzedaży.

Brak możliwości skutecznego nabycia wybranego wcześniej gruntu uniemożliwi lub znacznie odrocy w czasie proces inwestycyjny (i planowane przychody ze sprzedaży), gdyż Emitent musi poszukiwać innej nieruchomości o korzystnej lokalizacji i od początku przeprowadzić proces oceny, zakupu, projektowania oraz uzyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych. Również w przypadku ziszczenia się warunków zawieszających, bądź nawet w przypadku zawarcia umowy przedwstępnej bezwarunkowej, Emitent nie ma pewności, czy nabydzie własność nieruchomości. Sprzedający mogą bowiem, z przyczyn od Emitenta niezależnych, odmówić zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży lub umowy przenoszącej własność, a w takim przypadku Emitent będzie zmuszony dochodzić zawarcia stosownej umowy na drodze sądowej, co może znacząco opóźnić rozpoczęcie procesu budowlanego na danej nieruchomości.

Przedstawione powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywę rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Emitenta, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji.

2.1.14 RYZYKO WYNIKAJĄCE Z KONTAKTÓW Z MEDIAMI

Emitent, realizując swoje projekty deweloperskie, pozostaje w stałych relacjach z mediami, z którymi współpracuje w zakresie organizowania kampanii reklamowych, promocji artykułów sponsorowanych i odpowiedzi na interwencje klientów. Nie można wykluczyć dokonania przez media pomyłki w prezentacji materiałów przekazywanych przez Emitenta. Media mogą przeinaczyć lub w sposób nieobiektywny przedstawić stanowisko Emitenta np. w sprawach sporów z klientami, o których zostały poinformowane. Taka sytuacja może wpłynąć na wizerunek Emitenta, co może mieć istotny negatywny wpływ na jego działalność, sytuację lub wynik finansowy.

2.1.15 RYZYKO SPADKU CEN MIESZKAŃ

Wyniki finansowe Emitenta będą uzależnione w szczególności od poziomu cen mieszkań w Polsce oraz na innych rynkach, na których Emitent zamierza prowadzić działalność deweloperską. Wpływ na ceny nieruchomości ma m.in. zmiana popytu na oferowane lokale, zmiana sytuacji makroekonomicznej, dostępność źródeł finansowania dla klientów w tym w szczególności kredytów hipotecznych, podaż lokali na określonym obszarze oraz zmiany w oczekiwaniach nabywców co do standardu, lokalizacji lub wyposażenia danego lokalu. Na ceny mieszkań wpływ może mieć także dostępność oraz kształt programów rządowych wspierających zakup oraz wynajem mieszkań takich jak „Mieszkanie dla Młodych” lub „Mieszkanie Plus”. Rządowe programy wspierania budownictwa mieszkaniowego wpływają na wielkość i strukturę popytu na lokale mieszkalne co w konsekwencji przekładać się może na ich ceny. Aktualnie realizowany program „Mieszkanie dla Młodych” najprawdopodobniej nie będzie kontynuowany po roku 2018, natomiast nowy program „Mieszkanie Plus” jest dopiero w fazie pilotażowej. Brak pewności co do ostatecznego kształtu tego programu niesie za sobą ryzyko, że jego realizacja może obniżyć ceny mieszkań. W przypadku spadku

cen rynkowych Emitent może nie być w stanie sprzedać oferowanych mieszkań po zaplanowanych cenach w określonym czasie.

Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

2.1.16 RYZYKO ZMNIEJSZENIA DOSTĘPNOŚCI KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

Kryzys finansowy i spowolnienie gospodarcze mogą negatywnie wpływać na płynność i sytuację finansową nabywców mieszkań, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na mieszkania oferowane przez Spółkę. Popyt na rynku mieszkaniowym jest w znacznym stopniu uzależniony także od dostępności kredytów mieszkaniowych i zdolności do ich obsługi. Emitent współpracuje z profesjonalnymi firmami zajmującymi się pozyskiwaniem kredytów hipotecznych dla nabywców mieszkań aby ułatwić proces kredytowania nabywców mieszkań od Emitenta. Spadek dostępności tych kredytów mógłby negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Spółki.

Zdolność kredytowa kredytobiorców może ulec zmianie na skutek wzrostu kursów walutowych w przypadku kredytów denominowanych w walutach obcych lub zmian w polityce regulacyjnej zwłaszcza mającej wpływ na ocenę zdolności kredytowej kredytobiorców przez banki oraz odpowiadającej tej ocenie polityki banków w zakresie udzielania kredytów, w tym denominowanych w walutach obcych. Zdolność kredytowa kredytobiorców może ulec zmianie na skutek zmian w zakresie minimalnego wkładu własnego określanego przez Komisję Nadzoru Finansowego w zakresie rekomendacji dla banków kredytujących. Mogłoby to spowodować istotne obniżenie popytu na nowe mieszkania i mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową oraz perspektywy rozwoju Emitenta, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji.

2.1.17 RYZYKO ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ MAKROEKONOMICZNĄ

Poziom przychodów Emitenta uzależniony jest od zamożności ludności w krajach, na których Emitent prowadzi lub zamierza prowadzić działalność deweloperską, w szczególności mieszkańców Warszawy, która zmienia się w zależności od koniunktury gospodarczej, w tym: dynamiki wzrostu gospodarczego, poziomu bezrobocia, konsumpcji indywidualnej, wskaźników optymizmu konsumentów, poziomu kursu euro wobec złotego oraz polityki fiskalnej państwa. Poziom przychodów Emitenta uzależniony jest także od dostępności kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych.

Dobra koniunktura gospodarcza zwiększa siłę nabywczą ludności, chęć poprawy warunków mieszkaniowych oraz skłonność do finansowania zakupu mieszkania kredytem i dostępność takiego finansowania. Przeciwnie, kryzys finansowy na rynkach światowych oraz następujący po nim kryzys długu zmusił banki do zaostrzenia polityki kredytowej (z uwagi na własną ocenę ryzyka oraz zaostrzone wymogi instytucji regulujących i nadzorujących rynek), pociągając za sobą zauważalne ograniczenie popytu na mieszkania, zmianę cen i marż oraz zmianę preferencji klientów.

Istnieje ryzyko, że w przypadku przedłużającego się osłabienia lub ponownego pogorszenia koniunktury gospodarczej nastąpią dalsze wahania popytu na nowe mieszkania, oferowane przez Emitenta, co wpłynie negatywnie na jego perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową.

2.1.18 RYZYKO KONKURENCJI

Sytuacja na rynku finansowym na przestrzeni ostatnich miesięcy charakteryzowała się ograniczeniem skłonności instytucji finansowych do udzielania zarówno kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych, jak i kredytów dla deweloperów. Ograniczenie popytu na nieruchomości będące skutkiem sytuacji na rynku finansowym oraz trudności deweloperów w pozyskaniu finansowania doprowadziły do wzrostu konkurencji na rynku deweloperów mieszkaniowych. Doprowadziło to do spadków cen mieszkań, co przełożyło się na spadek marż deweloperskich. Utrzymywanie się niskiej skłonności banków do finansowania zakupu nieruchomości może doprowadzić do dalszego wzrostu konkurencyjności na rynku związanego z jednoczesną presją na obniżanie cen mieszkań, a w konsekwencji na ograniczanie marż deweloperów.

2.1.19 RYZYKO ZWIĄZANE Z USTAWĄ O OCHRONIE PRAW NABYWCÓW MIESZKAŃ

W dniu 29 kwietnia 2012 r. weszła w życie ustawa z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, tzw. ustawa deweloperska. Większość jej zapisów obejmuje inwestycje rozpoczęte przez deweloperów po tej dacie. Ustawa reguluje stosunki między deweloperami a kupującymi mieszkania osobami fizycznymi. Ustawa wprowadza dla deweloperów szereg obowiązków i ograniczeń o różnym stopniu kosztowności i uciążliwości, w tym, m.in.:

- umowa deweloperska zawierana z nabywcą wymaga formy aktu notarialnego, a roszczenie nabywcy o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę wymaga uwzględnienia w księdze wieczystej,
- wpłaty klientów mogą być objęte przez dewelopera gwarancją bankową lub ubezpieczeniową, umożliwiającą zwrot wpłaconych środków w przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera, albo odstąpienia przez nabywcę od umowy deweloperskiej,
- deweloper zobowiązany jest do przygotowania prospektu informacyjnego o inwestycji oraz udostępnić informacje o swojej sytuacji prawno-finansowej,
- środki od klientów muszą być obowiązkowo wpłacane na rachunki powiernicze.

Klient dewelopera wpłaca kolejne raty na specjalny rachunek, a bank przekazuje pieniądze deweloperowi po ukończeniu poszczególnych etapów budowy lub dopiero na zakończenie inwestycji. Ustawa przewiduje cztery formy przechowywania środków od klientów:

- na zamkniętym rachunku powierniczym,
- na otwartym rachunku powierniczym z gwarancją ubezpieczeniową,
- na otwartym rachunku powierniczym z gwarancją bankową,
- na otwartym rachunku powierniczym.

W przypadku zastosowania rachunku zamkniętego wypłata zdeponowanych środków następuje jednorazowo, po przeniesieniu praw do lokali na nabywców. Z rachunku otwartego deweloper otrzymuje środki zgodnie z postępem robót budowlanych. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Dodatkowa gwarancja ma natomiast zabezpieczyć nabywcę na wypadek upadłości firmy.

Obowiązek stosowania rachunków powierniczych dla deweloperów powoduje konieczność uzupełnienia brakującego finansowania ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne oraz konieczność ponoszenia opłat za usługi świadczone przez bank. Wiąże się to ze wzrostem kosztów Emitenta, co może negatywnie przełożyć się na jego wyniki finansowe, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji.

Dodatkowo w Ustawie przewidziano obowiązek uprzedniego uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie przed dokonaniem odbioru takiego lokalu oraz przed zawarciem umowy przenoszącej własność lokalu, co wydłuża okres obiegu gotówki i ma wpływ na bieżącą sytuację płynności Emitenta.

2.1.20 RYZYKO POSTAWIENIA ZARZUTU STOSOWANIA NIEDOZWOLONYCH KLAUZUL UMOWNYCH

Ryzyko wiąże się z przepisami ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) może nałożyć na przedsiębiorcę karę w wysokości nie większej niż 10% obrotu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, chociażby nieumyślnie, dopuścił się praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami zachowanie przedsiębiorcy.

Ryzyko nałożenia na Emitenta kary wskazanej powyżej wynika z dwóch czynników. Po pierwsze, katalog zachowań będących praktykami naruszającymi zbiorowe interesy konsumentów nie jest zamknięty, ustawa wylicza takie praktyki tylko przykładowo. Oznacza to, że UOKiK może uznać określone zachowanie rynkowe Emitenta za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, mimo że nie jest ono wyraźnie wskazane w ustawie i nałożyć karę na Emitenta, chociażby Emitent stosował taką praktykę nieumyślnie. Po drugie, ryzyko polega na możliwości uznania klauzul umownych zawartych we wzorcach umów, stosowanych przez Emitenta za klauzule niedozwolone. Zdecydowana większość umów zawieranych przez Emitenta to umowy z konsumentami. Postanowienia umieszczone w rejestrze postanowień niedozwolonych interpretowane są rozszerzająco i za niedozwolone uznaje się nie tylko postanowienia o brzmieniu pokrywającym się z postanowieniem figurującym w tym rejestrze, lecz także postanowienia podobne. Zakres podobieństwa postanowienia umownego stosowanego przez przedsiębiorcę do postanowienia wpisanego do rejestru może decydować o uznaniu danego postanowienia za niedozwolone. Nawet jeśli w ocenie Emitenta postanowienia umowne stosowane przez niego w umowach z konsumentami nie są podobne do postanowień wpisanych do rejestru, istnieje ryzyko, iż UOKiK zakwalifikuje określone postanowienie za niedozwolone i na tej podstawie nałoży na Emitenta karę, co w konsekwencji może negatywnie wpływać na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji.

2.1.21 RYZYKO ZWIĄZANE Z INTERPRETACJĄ, STOSOWANIEM I ZMIANAMI PRZEPISÓW PRAWA, W RTM PRAWA PODATKOWEGO

Obowiązujące w Rzeczypospolitej Polskiej przepisy prawa, w tym przepisy prawa podatkowego, charakteryzują się relatywnie dużą zmiennością. Istotnym ryzykiem jest również znaczna rozbieżność w zakresie interpretacji przepisów, w tym przepisów podatkowych. W zakresie prawa podatkowego ryzyko wystąpienia negatywnych konsekwencji jest spowodowane możliwością m.in. wzrostu stawek podatków, którym podlega Emitent. Dotyczy to w szczególności stawek podatku dochodowego od osób prawnych, podatku od nieruchomości oraz podatku od towarów i usług. Znaczące ryzyko dla działalności Emitenta stanowią również zmiany prawa administracyjnego, w szczególności w zakresie prawa budowlanego, które mogą zwiększać koszty realizacji poszczególnych inwestycji lub wręcz uniemożliwiać ich realizację. W przypadku nowych przepisów prawa budzących wątpliwości interpretacyjne, może pojawić się stan niepewności co do obowiązującego stanu prawnego i wynikających z tego skutków, co z kolei może pociągnąć za sobą czasowe wstrzymanie działalności Emitenta lub realizacji jego inwestycji w obawie przed niekorzystnymi skutkami stosowania niejasnych regulacji.

Dodatkowo, negatywne konsekwencje mogą także wynikać ze zmian zachodzących w prawie pracy i prawie ubezpieczeń społecznych, regulacjach dotyczących wynagrodzenia notariusza (tzw. taksa notarialna) oraz prawie ochrony środowiska, które mogą wiązać się z koniecznością ponoszenia przez Emitenta dodatkowych kosztów.

Zmiany w zakresie interpretacji, stosowania prawa, jak i same zmiany przepisów prawa, w tym prawa podatkowego, mogą mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Emitenta, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji.

2.1.22 RYZYKO ZWIĄZANE Z DOKONYWANIEM TRANSAKcji ZE SPÓŁKAMI 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. Niemniej jednak, ze względu na szczególny charakter transakcji z podmiotami powiązanymi, złożoność przepisów prawnych regulujących metody badania stosowanych cen oraz ciężące 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. Jeśli niekorzystne decyzje organów podatkowych dotyczyłyby znacznej części transakcji Emitenta, mogłyby to mieć istotny negatywny wpływ na jego działalność, sytuację finansową i wyniki, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji.

2.1.23 RYZYKO ZWIĄZANE Z POSTĘPOWANIEM ADMINISTRACYJNYM W ZAKRESIE PRAWA ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ PRAWA BUDOWLANEGO

Działalność Emitenta w zakresie inwestycji budowlanych wiąże się z koniecznością uzyskania stosownych decyzji i zezwoleń administracyjnych. Emitent musi uzyskiwać decyzje dotyczące chociażby ustalenia sposobu przeznaczenia nieruchomości, na której ma zostać zrealizowany określony projekt inwestycyjny, określenia środowiskowych warunków realizacji przedsięwzięcia, zatwierdzenia projektu budowlanego przedłożonego przez inwestora i udzielenia zgody na realizację inwestycji na jego podstawie, w tym decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz pozwolenia na budowę. Proces inwestycyjny może wiązać się z koniecznością dokonania dodatkowych uzgodnień, uzyskania opinii, czy zgody właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości. Może to utrudnić realizację projektu deweloperskiego. Co więcej, na działalność Emitenta prowadzoną za granicą istotny wpływ mogą mieć przepisy obowiązujące w miejscach realizacji inwestycji.

Dodatkowo zasady zagospodarowywania nieruchomości mogą podlegać okresowym zmianom. Stąd nie można wykluczyć, iż po nabyciu określonej nieruchomości przez Emitenta sposób jej dopuszczalnego zagospodarowania zostanie zmieniony lub ograniczony. Wystąpienie takiej okoliczności może być wynikiem m.in. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmian otoczenia nieruchomości (np. poprzez lokalizację na sąsiednich nieruchomościach inwestycji ograniczających, choćby w sposób faktyczny, sposób korzystania z nabytej nieruchomości), zmianami przepisów prawa dotyczących zagospodarowania nieruchomości, czy też obciążeniem

nabytej nieruchomości służebnościami na rzecz sąsiednich nieruchomości (zwłaszcza w postaci służebności drogi koniecznej). Może to utrudnić, opóźnić lub nawet uniemożliwić realizację planowanej inwestycji.

Dodatkowo w toku prowadzenia inwestycji istnieje ryzyko wstrzymania jej prowadzenia przez właściwe organy, np. wskutek protestów właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości.

Po zakończeniu procesu budowlanego konieczne jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Dodatkowo w trakcie procesu inwestycyjnego w niektórych przypadkach koniecznym jest uzyskanie decyzji o podziale nieruchomości, zaś w każdym przypadku dla obrotu wybudowanymi lokalami niezbędne jest uzyskanie zaświadczeń o samodzielności lokali.

Nie można wykluczyć, że w związku z realizacją procesu inwestycyjnego uzyskanie powyższych decyzji administracyjnych np. w postaci decyzji o warunkach zabudowy, decyzji środowiskowej, decyzji o pozwoleniu na budowę lub decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nie będzie możliwe w zakładanym terminie lub też nie będzie możliwe w ogóle wskutek np. niespełnienia przez Emitenta wymagań niezbędnych do uzyskania powyższych decyzji. Uzyskiwanie stosownych aktów administracyjnych wiąże się często z długotrwałymi postępowaniami administracyjnymi, co powoduje powstanie ryzyka braku możliwości zakończenia poszczególnych faz inwestycji w zakładanych przez Emitenta terminach. W szczególności opóźnienie w wydaniu decyzji o pozwolenie na użytkowanie przez uprawniony organ może przesunąć datę podpisywania protokołów przekazania lokali mieszkalnych i niemieszkalnych czy miejsc parkingowych, która stanowi równocześnie datę księgowania przychodów ze sprzedaży mieszkań i lokali. Niekorzystnie na proces inwestycyjny realizowany przez Emitenta mogą wpływać również trudności w dostosowaniu Emitenta do odmiennych niż obowiązujące na rynku polskim wymogów prawnych właściwych dla lokalizacji zagranicznych inwestycji Emitenta.

Powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na rozwój Emitenta i osiągane przez niego wyniki finansowe, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji.

2.2 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z OBLIGACJAMI ORAZ ICH NOTOWANIEM W ASO PROWADZONYM PRZEZ GPW NA CATALYST

2.2.1 RYZYKO NIEADEKWATNOŚCI INWESTYCJI W OBLIGACJE

Każdy podmiot rozważający inwestycję w Obligacje powinien ustalić, czy inwestycja w Obligacje jest dla niego odpowiednią inwestycją w danych dla niego okolicznościach. W szczególności, każdy potencjalny Inwestor powinien:

- posiadać wystarczającą wiedzę i doświadczenie do dokonania właściwej oceny Obligacji oraz korzyści i ryzyka związanego z inwestowaniem w Obligacje;
- posiadać znajomość oraz dostęp do odpowiednich narzędzi analitycznych umożliwiających dokonanie oceny, w kontekście jego sytuacji finansowej, inwestycji w Obligacje oraz wpływu inwestycji w Obligacje na jego ogólny portfel inwestycyjny;
- posiadać wystarczające zasoby finansowe oraz płynność dla poniesienia wszelkich rodzajów ryzyka związanego z inwestowaniem w Obligacje;
- w pełni rozumieć warunki emisji Obligacji oraz posiadać znajomość rynków finansowych;
- posiadać umiejętność oceny (indywidualnie lub przy pomocy doradcy finansowego) ewentualnych scenariuszy rozwoju gospodarczego, poziomu stóp procentowych i inflacji oraz innych czynników, które mogą wpłynąć na inwestycje oraz zdolność do ponoszenia różnego rodzaju ryzyka.

Dodatkowo, działalność inwestycyjna realizowana przez podmioty, które potencjalnie dokonają inwestycji w Obligacje, podlega przepisom regulującym dokonywanie takich inwestycji lub regulacjom przyjętym przez właściwe organy tych podmiotów. Każda osoba rozważająca inwestycję w Obligacje powinna skonsultować się ze swoimi doradcami prawnymi w celu ustalenia czy oraz w jakim zakresie:

- Obligacje stanowią dla niej inwestycję dopuszczalną w świetle obowiązujących przepisów prawa;
- Obligacje mogą być wykorzystywane, jako zabezpieczenie różnego rodzaju zadłużenia; oraz
- obowiązują inne ograniczenia w zakresie nabycia lub zastawiania Obligacji przez taki podmiot.

Instytucje finansowe powinny uzyskać poradę od swojego doradcy prawnego lub sprawdzić stosowne przepisy w celu ustalenia, jaka jest właściwa klasyfikacja Obligacji z punktu widzenia zarządzania ryzykiem lub podobnych zasad.

2.2.2 RYZYKO KREDYTOWE

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. Każdy Obligatariusz narażony jest na ryzyko niewywiązania się Emitenta z zobowiązań wynikających z warunków Emisji, w tym z zobowiązania do terminowej wypłaty odsetek oraz do zwrotu wartości nominalnej Obligacji w Dniu Wykupu. Wywiązanie się z wymienionych zobowiązań uzależnione jest przede wszystkim od sytuacji finansowej Emitenta, która może ulec zmianie w okresie do wykupu Obligacji. Ryzyko kredytowe obejmuje również zdarzenie, w wyniku którego oczekiwana przez inwestorów aktualna premia za ryzyko wzrośnie w stosunku do jej poziomu z Dnia Emisji, na skutek czego obniżeniu może ulec rynkowa wycena Obligacji.

2.2.3 RYZYKO 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).

2.2.4 RYZYKO BRAKU SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU OBLIGACJI ORAZ BRAKU POSIADANIA PRZEZ EMITENTA WYSTARCZAJĄCYCH ŚRODKÓW NA JEGO DOKONANIE

W przypadku wystąpienia któregośkolwiek z Przypadków Naruszenia (wskazanych w pkt 14.1 Warunków Emisji), Obligatariusze są uprawnieni do żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na zasadach określonych w pkt 14.2 Warunków Emisji. Ponadto, w przypadku wystąpienia przyczyny opisanej w pkt 15 (a) Warunków Emisji Obligatariusz może zażądać Natychmiastowego Wykupu posiadanych Obligacji, a wystąpienie którejkolwiek z przyczyn opisanych w pkt 15 (b) i 15 (c) Warunków Emisji powoduje, iż wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi.

Dokonanie przez Emitenta Wcześniejszego lub Natychmiastowego Wykupu obligacji może narazić Emitenta na ryzyko utraty płynności finansowej. Ponadto Emitent może nie posiadać wystarczających środków pieniężnych na ich dokonanie. W takim przypadku Emitent może być zmuszony do sprzedaży składników majątkowych (które mogą okazać się niewystarczające) w celu pozyskania środków pieniężnych na zaspokojenie Obligatariuszy.

Niezależnie od powyższych, brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji może stanowić także podstawę do ogłoszenia upadłości Emitenta. W takim przypadku wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, mogą zostać zaspokojone w niepełnej wysokości lub wcale. Emitent jednocześnie wyjaśnia, iż zgodnie z pkt 15 (b) Warunków Emisji w dniu otwarcia likwidacji Emitenta Obligacje stają się natychmiast wymagalne. Emitent wskazuje, iż zgodnie z art. 91 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo Upadłościowe („Prawo Upadłościowe”), zobowiązania pieniężne upadłego, których termin płatności świadczenia jeszcze nie nastąpił, stają się wymagalne z dniem ogłoszenia upadłości, zaś zobowiązania majątkowe niepieniężne zmieniają się z dniem ogłoszenia upadłości na zobowiązania pieniężne i z tym dniem stają się płatne, chociażby termin ich wykonania jeszcze nie nastąpił. Uprawnienie postanowienia o ogłoszeniu upadłości Emitenta nie powoduje samoistnego Natychmiastowego Wykupu Obligacji rozumianego jako wypłata środków pieniężnych Obligatariuszom, gdyż w przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta, wierzytelności z Obligacji zostaną zaspokojone zgodnie z zasadami wynikającymi z Prawa Upadłościowego, a zaspokojenie Obligatariuszy nie będzie uprzywilejowane w żaden sposób w stosunku do innych wierzycieli Emitenta.

W przypadku braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, Obligatariusze będą musieli dochodzić swych roszczeń na drodze postępowania sądowego, co może wiązać się z koniecznością poniesienia związanych z tym kosztów (w szczególności opłat sądowych).

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły przesłanki prowadzące do Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu lub Natychmiastowego Wykupu.

2.2.5 RYZYKO WSTRZYMANIA ROZPOCZĘCIA OBROTU OBLIGACJAMI

Zgodnie z art. 78 ust. 2 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, firma inwestycyjna organizująca alternatywny system obrotu, na żądanie KNF, wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w tym alternatywnym systemie obrotu lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

2.2.6 RYZYKO ZMIENNOŚCI KURSU RYNKOWEGO I PŁYNNOŚCI

Obrót obligacjami notowanymi na 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 dopuszczeniem Obligacji do obrotu na 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 GPW wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień Propozycji Nabycia zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

2.2.7 RYZYKO BRAKU ZABEZPIECZEŃ OBLIGACJI

Obligacje są emitowane jako niezabezpieczone, a tym samym w przypadku braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, Obligatariusze będą mogli dochodzić zaspokojenia swych roszczeń: i) jedynie z majątku Emitenta, ii) dopiero po zaspokojeniu wierzycieli Emitenta, których roszczenia zgodnie z przepisami prawa będą zaspokajane w wyższej kolejności lub z wyodrębnionych części majątku Emitenta. Tym samym wiarygodności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, mogą zostać zaspokojone w niepełnej wysokości lub wcale.

2.2.8 RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZGROMADZENIEM OBLIGATARIUSZY

Zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji, Obligatariusze mogą podejmować decyzje działając w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. Zgromadzenie Obligatariuszy, zgodnie z pkt 21 (a) Warunków Emisji, może podjąć uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji, jak również w innych sprawach określonych w Warunkach Emisji. Tym samym Obligatariusz potencjalnie nie będzie mógł samodzielnie - bez współdziałania z innymi Obligatariuszami - zmienić Warunków Emisji w porozumieniu z Emitentem, ani wykonać niektórych z przysługujących mu uprawnień, ponieważ wymagają one uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy, które zapadają większością głosów.

Strona 16

2.2.9 RYZYKO ZWIĄZANE Z PRZEPISAMI PODATKOWYMI

Polskie przepisy podatkowe, ich interpretacje oraz stanowiska organów podatkowych bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższaniu stawek podatkowych, rozszerzaniu zakresu opodatkowania, lecz nawet na wprowadzaniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą się okazać niekorzystne dla Emitenta, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Jednocześnie, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, w szczególności w odniesieniu do stawek podatkowych oraz sposobu poboru podatku przez płatnika. Może to negatywnie wpływać na zwrot z kapitału zainwestowanego w Obligacje.

2.2.10 RYZYKO ZAWIESZENIA OBROTU OBLIGACJAMI

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, organizator ASO GPW ma prawo zawiesić obrót instrumentami dłużnymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące w następujących przypadkach:

- na wniosek emitenta;
- w przypadku uznania, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- jeśli emitent narusza przepisy obowiązujące w ASO GPW.

Ponadto GPW może zawiesić obrót instrumentami dłużnymi (stosownie do § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW) przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów dłużnych z obrotu.

Zgodnie z Artykułem 78 ust. 3. Ustawy o Obrocie, GPW jako organizator alternatywnego systemu obrotu, na żądanie KNF, ma obowiązek zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc w przypadku gdy obrót tymi instrumentami 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.

2.2.11 RYZYKO WYKLUCZENIA OBLIGACJI Z OBROTU W ALTERNATYWNYM SYSTEMIE OBROTU

GPW (stosownie do § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW) może wykluczyć instrumenty dłużne z obrotu w alternatywnym systemie obrotu w następujących przypadkach:

- na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków;
- jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwa obrotu lub interes jego uczestników;
- jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO GPW;
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta;
- 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.

Ponadto GPW (stosownie do § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW) wyklucza instrumenty dłużne z obrotu w alternatywnym systemie obrotu:

- w przypadkach określonych przepisami prawa;
- jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona;
- w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów;
- po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta, lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszeniu tej upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania lub z powodu tego, że majątek emitenta wystarcza jedynie na zaspokojenie tych kosztów.

W przypadku, o którym mowa w § 12 ust. 2 pkt 4) Regulaminu ASO GPW, zgodnie z § 12 ust. 2a Regulaminu ASO GPW, organizator alternatywnego systemu obrotu może odstąpić od wykluczenia instrumentów dłużnych z obrotu, jeżeli przed upływem terminu wskazanego w tym przepisie sąd wyda postanowienie:

- otwarciu wobec emitenta przyspieszonego postępowania układowego, postępowania układowego lub postępowania sanacyjnego; lub
- w przedmiocie zatwierdzenia układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym; lub
- o zatwierdzeniu układu w postępowaniu upadłościowym.

Jednocześnie w powyższych przypadkach, GPW wyklucza instrumenty dłużne z obrotu po upływie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia sądu w przedmiocie:

- odmowy zatwierdzenia przez sąd układu w postępowaniu, o którym mowa w § 12 ust. 2a pkt 1) Regulaminu ASO GPW; lub
- umorzenia przez sąd postępowania restrukturyzacyjnego, o którym mowa w § 12 ust. 2a pkt 1) lub 2) Regulaminu ASO GPW; lub
- uchylenia przez sąd lub wygaśnięcia z mocy prawa układu, o którym mowa w § 12 ust. 2a pkt 2) lub 3) Regulaminu ASO GPW.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów dłużnych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, organizator ASO GPW może zawiesić obrót tymi instrumentami dłużnymi.

Zgodnie z Artykułem 78 ust 4. Ustawy o Obrocie, na żądanie KNF, GPW jako organizator alternatywnego systemu obrotu, wyklucza z obrotu wskazane przez KNF instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

2.2.12 RYZYKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ NAŁOŻENIA NA EMITENTA KAR WYNIKAJĄCYCH Z REGULAMINU ASO GPW

Jeżeli emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a-15c lub w § 17-17b Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może (zgodnie z §17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW), w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

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

Organizator ASO (zgodnie z §17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW), podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej 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 nienależyście 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 ASO GPW 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 GPW, Organizator ASO 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.

Nałożenie kary finansowej lub publikacja na stronie internetowej Organizatora ASO informacji o stwierdzeniu naruszenia przepisów przez Emitenta mogą mieć negatywny wpływ na rozwój Emitenta i osiągane przez niego wyniki finansowe, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji.

2.2.13 RYZYKO ZWIĄZANE Z KOLEJNYMI EMISJAMI OBLIGACJI I POZYSKANIEM ŚRODKÓW FINANSOWYCH

Strona 18

Prawdopodobne jest, iż w celu realizacji strategii rozwoju Emitent będzie starał się pozyskiwać finansowanie z różnych źródeł, w tym zwłaszcza w drodze emisji obligacji. Niepowodzenie w tym zakresie może spowodować spowolnienie tempa rozwoju Emitenta.

Emitent korzysta aktualnie z różnych źródeł finansowania swojej działalności. Są to: kapitały własne, pożyczki bankowe oraz obligacje. W najbliższej przyszłości Spółka nie planuje zmian w zakresie źródeł finansowania swojej działalności. Element, który może ulec zmianie, to udział procentowy danego źródła finansowania w zestawieniu źródeł finansowania. Ponadto w dniu 23 marca 2017 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła Prospekt Emisyjny Podstawowy Emitenta dla programu emisji obligacji do 50.000.000,00 PLN. Emitent w terminie ważności prospektu planuje pozyskać dodatkowe środki pieniężne poprzez oferty publiczne na podstawie prospektu emisyjnego.

2.2.14 RYZYKO BRAKU MOŻLIWOŚCI REALIZACJI PRZEZ OBLIGATARIUSZY UPRAWNIENIA DO ŻĄDANIA WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, o których mowa w pkt 14.1 lit. b) Warunków Emisji Obligacji, 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 OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W NINIEJSZYM DOKUMENCIE

3.1 WSKAZANIE OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH

Za informacje zawarte w niniejszym Dokumencie odpowiedzialny jest Emitent reprezentowany przez:

Jasiński Michał	-	Prezes Zarządu
Wasiluk Waldemar	-	Wiceprezes Zarządu
Anna Mamcarz	-	Członek Zarządu

3.2 OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH

Emitent oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów dłużnych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

Michał Jasiński
Prezes Zarządu

Waldemar Wasiluk
Wiceprezes Zarządu

Anna Mamcarz
Członek Zarządu

Victoria Dom Spółka Akcyjna
03-289 Warszawa, ul. Kąty Grodzkie 105
NIP 759-15-54-483, REGON 551186334
tel. (022) 747 00 55, (022) 747 00 58
XIII Wydział Gospodarczy Sąd Rejonowy w Warszawie
KRS 0000305793

-4-

Strona 19

Emitent został zwolniony z obowiązku zawierania umowy z Autoryzowanym Doradcą. Zgodnie z postanowieniami § 18 ust. 18 pkt 3) Regulaminu ASO GPW obowiązku zawierania umowy z Autoryzowanym Doradcą nie stosuje się w przypadku gdy na dzień złożenia wniosku łączna wartość nominalna dłużnych instrumentów finansowych danego emitenta objętych wnioskiem lub łączna wartość nominalna dłużnych instrumentów finansowych danego emitenta objętych wnioskiem dłużnych instrumentów finansowych tego emitenta będących przedmiotem obrotu w alternatywnym systemie - wynosi co najmniej 5.000.000 zł.

4 DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH EMITENTA WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

4.1 CELE EMISJI

Cel emisji Obligacji serii E, w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt. 4 Ustawy o Obligacjach, nie został określony.

4.2 WIELKOŚĆ EMISJI

Przedmiotem emisji było 6.060 (słownie: sześć tysięcy sześćdziesiąt) sztuk Obligacji na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1.000 (słownie: jeden tysiąc) PLN każda.

4.3 WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA OBLIGACJI

4.3.1 INFORMACJE O WYNIKACH SUBSKRYPCJI LUB SPRZEDAŻY INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH BEDĄCYCH PRZEDMIOTEM WNIOSKU O WPROWADZENIE

Daty rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży

Subskrypcja obligacji miała charakter Oferty Publicznej i została przeprowadzona na podstawie Memorandum Informacyjnego. Obligacje były oferowane w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, o której mowa w art. 3 Ustawy o Ofercie.

Podstawa prawna Oferty Publicznej Obligacji serii E:

- uchwała Zarządu Emitenta nr 1/01/2017 z dnia 5 stycznia 2017 r., oraz
- uchwała Rady Nadzorczej Emitenta nr 24/RN/2016 z dnia 26 września 2016 r.

Memorandum Informacyjne zostało udostępnione do informacji publicznej w dniu 23 stycznia 2017 roku na stronie internetowej Emitenta www.victoriadom.pl oraz Oferującego www.nwai.pl.

Subskrypcja Obligacji serii E zaczęła się 23 stycznia 2017 r. oraz zakończyła się 3 lutego 2017 r.

Daty przydziału instrumentów finansowych

Obligacje serii E zostały przydzielone 7 lutego 2017 r. na podstawie uchwały Zarządu Emitenta.

Liczba instrumentów finansowych objętych subskrypcją lub sprzedażą

Subskrypcją prywatną objętych było do 10.500 (dziesięć tysięcy pięćset) Obligacji serii E o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) PLN każda obligacja.

Stopa redukcji w poszczególnych transzach, w przypadku gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów finansowych była mniejsza od liczby papierów wartościowych, na które złożono zapisy

W subskrypcji Obligacji serii E nie wystąpiła redukcja.

Liczba instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży

Przydzielonych zostało 6.060 (sześć tysięcy sześćdziesiąt) Obligacji serii E.

Ceny, po jakiej instrumenty finansowe były nabywane (obejmowane)

998,00 PLN w dniach 23.01-27.01.2017 r. – objęto 2.125 Obligacji

1000,00 PLN w dniach 28.01-03.02.2017 r. – objęto 3.935 Obligacji

Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją lub sprzedażą w poszczególnych transzach

Obligacje serii E były objęte jedną transzą, w której zapisy na obligacje złożyło 164 inwestorów.

Liczba osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach

Obligacje serii E zostały przydzielone 164 inwestorom.

Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu finansowego

(cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu finansowego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta)

Obligacje serii E nie były obejmowane przez subemitentów. Nie została zawarta żadna umowa o subemisję.

4.3.2 ŁĄCZNE OKREŚLENIE WYSOKOŚCI KOSZTÓW, KTÓRE ZOSTAŁY ZALICZONE DO KOSZTÓW EMISJI OBLIGACJI SERII E, ZE WSKAZANIEM WYSOKOŚCI KOSZTÓW WEDŁUG ICH TYTUŁÓW, W PODZIALE NA KOSZTY: PRZYGOTOWANIA I PRZEPROWADZENIA OFERTY; WYNAGRODZENIA SUBEMITENTÓW; PRZYGOTOWANIA DOKUMENTU INFORMACYJNEGO; PROMOCJI OFERTY

Koszty, które zostały zaliczone do kosztów emisji:

łącznie: 179 000,00 PLN netto, w tym:

- przygotowanie i przeprowadzenie oferty: 179 000,00 PLN,
- wynagrodzenie subemitentów: 0,00 PLN
- przygotowanie Dokumentu Informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 0,00 PLN,
- promocja oferty: 0,00 PLN.

4.4 WARUNKI WYKUPU

Z zastrzeżeniem pkt 13 (Wcześniejszy wykup Obligacji z inicjatywy Emitenta), pkt 14.2 (Skutek wystąpienia Przypadku Naruszenia) i pkt 15 (Niewypełnienie zobowiązania, likwidacja i zmiana formy prawnej Emitenta) Warunków Emisji, Emitent wykupi wszystkie Obligacje w Dniu Wykupu, tj. 7 lutego 2021 roku, według ich wartości nominalnej, powiększonej o należne, a niewypłacone odsetki od Obligacji.

Z chwilą dokonania wykupu Obligacji, zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji, Obligacje zostaną umorzone zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz mającymi zastosowanie Regulacjami KDPW.

4.4.1 WARUNKI PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU

Strona 21

Opcja Przedterminowego Wykupu z inicjatywy Emitenta

Po rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW Emitent może, po upływie 15 (piętnastu) dni od dnia złożenia Obligatariuszom zawiadomienia o realizacji prawa wcześniejszego wykupu, wykupić Obligacje, w całości lub w części, z tym, że wyłącznie w Dniu Płatności Odsetek przypadającym po dniu złożenia zawiadomienia o wcześniejszym wykupie. Zawiadomienie musi wskazywać zarówno liczbę Obligacji podlegających wykupowi, jak i Dzień Wcześniejszego Wykupu.

Wykup nastąpi poprzez zapłatę na rzecz Obligatariuszy:

- wartości nominalnej Obligacji, oraz
- kwoty odsetek od Obligacji podlegających wykupowi, naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego w którym wykup następuje (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie). Jeżeli wcześniejszy wykup Obligacji z inicjatywy Emitenta nastąpi w pierwszych ośmiu Okresach Odsetkowych kwota odsetek zostanie dodatkowo powiększona o Premię za Wcześniejszy Wykup.

Premia za Wcześniejszy Wykup Obligacji wynosi:

- w przypadku wykupu Obligacji w Dniu Płatności Odsetek za I, II, III lub IV Okres Odsetkowy – 1% wartości nominalnej Obligacji,
- w przypadku wykupu Obligacji w Dniu Płatności Odsetek za V, VI, VII lub VIII Okres Odsetkowy – 0,5 % wartości nominalnej Obligacji.

Wykup nastąpi na zasadach szczegółowo określonych w regulacjach obowiązujących w Podmiocie prowadzącym Ewidencję, a po rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW w Regulacjach KDPW.

Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

Wcześniejszy wykup obligacji na żądanie Obligatariusza jest możliwy w przypadkach określonych w pkt. 14.2 (Skutek wystąpienia Przypadku Naruszenia) i pkt. 15 (Niewypełnienie zobowiązania, likwidacja i zmiana formy prawnej Emitenta) Warunków Emisji.

Wykup obligacji na żądanie obligatariuszy następować będzie zgodnie z regulacjami KDPW.

Przypadki Naruszenia

Każdy Obligatariusz może zażądać wcześniejszego wykupu posiadanych Obligacji, jeżeli wystąpi którekolwiek z poniższych zdarzeń:

Naruszenie zobowiązań

- niewypełnienie w terminie, w całości lub w części, jakichkolwiek zobowiązań wynikających z jakichkolwiek dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta,
- naruszenie warunków umowy kredytu lub pożyczki zawartej przez Emitenta lub podmiot wchodzący w skład Grupy z jakimkolwiek instytucjami finansowymi skutkujące wymagalnością kredytu lub pożyczki,
- niespłacenie jakiegokolwiek Zobowiązania Finansowego w terminie jego wymagalności w kwocie przekraczającej 10% Kapitałów Własnych;

Niewypłacalność

- Emitent utracił zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych w rozumieniu Prawa Upadłościowego,
- Emitent uznał swoją niewypłacalność na piśmie,
- Emitent wszczął postępowanie restrukturyzacyjne zgodnie z ustawą Prawo Restrukturyzacyjne;

Wskaźniki finansowe

- Wskaźnik Dług Netto/EBITDA przekroczył wartość 4,
- Wskaźnik Dług Netto/Kapitały Własne przekroczył wartość 2,5, a Emitent nie uzyskał zgody Zgromadzenia Obligatariuszy na czasowe przekroczenie Wskaźnika Dług Netto/Kapitały Własne;

Działalność gospodarcza

- Emitent zaprzestanie prowadzenia całości lub istotnej części swojej działalności gospodarczej, rozumianej jako zaprzestanie prowadzenia działalności w branży deweloperskiej, chyba że prowadzenie takiej działalności gospodarczej zostanie przekazane innemu podmiotowi w ramach Grupy,
- Emitent wykaże stratę z działalności operacyjnej w zbadanym rocznym Sprawozdaniu Finansowym;

Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o rozwiązaniu Emitenta, 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 Spółek Handlowych;

Postępowania sądowe, administracyjne, arbitrażowe

Przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek z podmiotów należących do Grupy będą toczyły się postępowania sądowe, administracyjne, egzekucyjne, arbitrażowe, których przedmiotem jest spełnienie przez Emitenta lub którykolwiek z podmiotów należących do Grupy świadczeń, których kwota przekracza jednostkowo lub łącznie równowartość 10% Kapitałów Własnych;

Postępowanie egzekucyjne i zabezpieczające

Zostanie wszczęte wobec Emitenta lub podmiotu wchodzącego w skład Grupy postępowanie egzekucyjne lub zabezpieczające lub zostanie dokonane zajęcie majątku Emitenta lub podmiotu wchodzącego w skład Grupy w toku postępowania zabezpieczającego lub egzekucyjnego na kwotę przekraczającą 10% Kapitałów Własnych;

Wyплата zysku, umorzenie akcji, obniżenie lub podwyższenie kapitału zakładowego

- zostanie podjęta uchwała walnego zgromadzenia Emitenta w sprawie wypłaty dywidendy lub zostanie dokonana jakakolwiek wypłata dywidendy, w tym w formie zaliczki, lub w jakiejkolwiek formie w kwocie wyższej niż 30% zysku netto wykazanego w ostatnim zbadanym Sprawozdaniu Finansowym,
- zostanie podjęta uchwała walnego zgromadzenia Emitenta w sprawie obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji własnych lub zostanie dokonana jakakolwiek wypłata z któregośkolwiek z ww. tytułów,
- zostanie podjęta przez walne zgromadzenie Emitenta uchwała w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego ze środków własnych;

Brak udostępnienia Sprawozdań Finansowych

Emitent nie udostępni Obligatariuszom półrocznych Sprawozdań Finansowych lub rocznych Sprawozdań Finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta w terminach i na zasadach określonych w pkt 16 Warunków Emisji;

Niezgodność z przepisami prawa

Wystąpi niezgodność z przepisami prawa jakichkolwiek zobowiązań Emitenta wynikających z Warunków Emisji i nieusunięcie takiej niezgodności w terminie 14 dni od dnia powzięcia informacji o istniejącej niezgodności;

Brak obrotu Obligacjami

Obligacje nie zostaną wprowadzone do obrotu na ASO GPW lub na innym rynku, na który wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy, w terminie 120 dni od Daty Emisji lub Obligacje zostaną wykluczone z obrotu na tym rynku;

Wyemitowanie kolejnej serii Obligacji z datą wykupu krótszą niż seria E

Emitent wyemituje kolejną serię Obligacji o wartości przekraczającej 5.000.000,00 zł, której dzień wykupu będzie przypadać wcześniej niż 6 miesięcy przed Dniem Wykupu;

Udzielenie pożyczek poręczeń lub zabezpieczeń przez Emitenta

Emitent lub którykolwiek z Podmiotów Zależnych: udzieli lub zobowiąże się do udzielenia jakiegokolwiek pożyczki/zabezpieczenia jakimkolwiek podmiotowi spoza Grupy, której łączna wartość w którymkolwiek momencie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu przekracza co najmniej 10% (dziesięć procent) wartości Kapitałów Własnych Emitenta wskazanych w ostatnim zatwierdzonym Sprawozdaniu Finansowym wyrażona w złotych lub równowartości tej kwoty w innej walucie (przy zastosowaniu kursu średniego NBP obowiązującego na datę zdarzenia), z wyłączeniem wszelkich zabezpieczeń udzielanych przez Emitenta w związku prowadzoną przez niego działalnością w zakresie budownictwa mieszkaniowego;

Strona 23

Emisja Obligacji lub Udzielenie pożyczek przez Emitenta

Emitent wyemituje obligacje (lub udzieli pożyczki) uprawniające do odsetek wyższych niż 9,5% (dziewięć i pół procent) w skali roku, które zostaną objęte przez podmiot będący akcjonariuszem Emitenta, posiadający, według stanu na dzień przydziału obligacji, więcej niż 20% (dwadzieścia) procent akcji Emitenta lub spółkę z nim powiązaną w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 5) Kodeksu Spółek Handlowych.

Skutek wystąpienia Przypadku Naruszenia

Emitent do Dnia Wykupu będzie przekazywał Obligatariuszom informacje o wystąpieniu Przypadku Naruszenia w terminie 3 Dni Roboczych od dnia powzięcia informacji o zaistnieniu Przypadku Naruszenia.

Obligatariusz, który zamierza złożyć żądanie wcześniejszego wykupu w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia, powinien wezwać Emitenta na piśmie do usunięcia zaistniałego Przypadku Naruszenia. Jeżeli w terminie 5 Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego wezwania, Emitent nie usunie naruszenia i nie powiadomi o tym Obligatariusza, Obligatariusz ma prawo złożyć żądanie wcześniejszego wykupu.

Obligatariusz żądający wcześniejszego wykupu posiadanych Obligacji powinien doręczyć Emitentowi żądanie wcześniejszego wykupu osobiście, listem poleconym lub pocztą kurierską. W żądaniu wcześniejszego wykupu Obligatariusz powinien wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu oraz załączyć odpowiednie Świadectwo Depozytowe oraz certyfikat rezydencji podatkowej, jeśli płatność na rzecz Obligatariusza podlega podatkowi u źródła a Obligatariusz chce skorzystać z obniżonej lub zerowej stawki tego podatku. Doręczenie żądania wcześniejszego wykupu powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się wymagalne w terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych od dnia doręczenia Emitentowi takiego żądania (Dzień Wcześniejszego Wykupu).

W przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie:

- wartości nominalnej Obligacji; oraz
- kwoty odsetek od Obligacji naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego w którym wykup następuje (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie).

Zdarzenia niestanowiące Przypadku Naruszenia

Przed dokonaniem czynności lub wystąpieniem innego zdarzenia, które prowadziłoby do wystąpienia Przypadku Naruszenia, Emitent może zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy w celu podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie takiej czynności lub nastąpienie takiego zdarzenia. Po podjęciu wyrażającej zgodę uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy, dokonanie takiej czynności przez Emitenta lub nastąpienie takiego zdarzenia nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia.

Niewypełnienie zobowiązania, likwidacja i zmiana formy prawnej emitenta

Jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, Obligatariusz może zażądać natychmiastowego wykupu posiadanych Obligacji. Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia dłuższego niż trzy dni.

W dniu otwarcia likwidacji Emitenta Obligacje stają się natychmiast wymagalne.

W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

W dniu, w którym Obligacje staną się natychmiast wymagalne (Dzień Wcześniejszego Wykupu), Emitent zapłaci Obligatariuszowi za każdą Obligację kwotę równą sumie:

- wartości nominalnej Obligacji; oraz
- kwoty odsetek od Obligacji naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego w którym wykup następuje (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie).

Strona 24

4.5 WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA

Okresy Odsetkowe i Dni Płatności Odsetek

Obligacje są oprocentowane. Odsetki od każdej Obligacji naliczane są dla danego Okresu Odsetkowego i płatne z dołu, w każdym Dniu Płatności Odsetek.

Stopa procentowa

Z zastrzeżeniem pkt 9.6 Warunków Emisji (Stopa procentowa w przypadku opóźnienia), stopa procentowa zostanie ustalona w następujący sposób:

- 1) W każdym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Agent Kalkulacyjny ustali Stopę Bazową. Jeżeli Stopa Bazowa nie jest dostępna, Agent Kalkulacyjny zwróci się do Banków Referencyjnych o wskazanie stóp procentowych dla depozytów w PLN o długości najbliższej długości Okresu Odsetkowego, oferowanych przez nie na rynku międzybankowym innym bankom w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej.
- 2) Stopa procentowa dla danego Okresu Odsetkowego będzie równa sumie Stopy Bazowej i Marży albo, jeżeli Stopa Bazowa nie jest dostępna i Agent Kalkulacyjny uzyskał stopy procentowe oferowane przez co najmniej dwa Banki Referencyjne, sumie Marży i średniej arytmetycznej (zaokrąglonej do drugiego miejsca po przecinku, przy czym 0,005 lub więcej zaokrągla się w górę) stóp procentowych zaoferowanych przez Banki Referencyjne.
- 3) Jeżeli nie jest możliwe ustalenie dla danego Okresu Odsetkowego stopy procentowej w sposób wskazany w pkt 1) i 2) powyżej, stopa procentowa w tym Okresie Odsetkowym zostanie ustalona w oparciu o ostatnią dostępną Stopę Bazową.

Ustalenie kwoty odsetek

Kwota odsetek od jednej Obligacji zostanie ustalona poprzez pomnożenie wartości nominalnej jednej Obligacji przez stopę procentową ustaloną zgodnie z pkt 9.2 Warunków Emisji, pomnożenie uzyskanego wyniku przez liczbę dni w

danym Okresie Odsetkowym, podzielenie wyniku przez 365 i zaokrąglenie uzyskanego wyniku do pełnego grosza (pół grosza lub więcej będzie zaokrąglane w górę).

$$kwota\ odsetek = wartość\ nominalna * (WIBOR\ 3M + 4,25\%) * \frac{liczba\ dni\ w\ danym\ okresie\ odsetkowym}{365}$$

Ogłoszenie stopy procentowej i kwoty odsetek

W Dniu Roboczym przypadającym bezpośrednio po Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Obligatariusze zostaną zawiadomieni o ustalonej stopie procentowej oraz kwocie odsetek zgodnie z pkt 19 Warunków Emisji. W razie wprowadzenia Obligacji do obrotu na ASO GPW, informacja o wysokości odsetek zostanie zamieszczona również na stronie ASO GPW zgodnie z obowiązującymi na tym rynku regulacjami.

Okresy Odsetkowe

Nr okresu odsetkowego	Pierwszy Dzień Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia)	Ostatni Dzień Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem)
I.	2017-02-07	2017-05-07
II.	2017-05-07	2017-08-07
III.	2017-08-07	2017-11-07
IV.	2017-11-07	2018-02-07
V.	2018-02-07	2018-05-07
VI.	2018-05-07	2018-08-07
VII.	2018-08-07	2018-11-07
VIII.	2018-11-07	2019-02-07
IX.	2019-02-07	2019-05-07
X.	2019-05-07	2019-08-07
XI.	2019-08-07	2019-11-07
XII.	2019-11-07	2020-02-07
XIII.	2020-02-07	2020-05-07
XIV.	2020-05-07	2020-08-07
XV.	2020-08-07	2020-11-07
XVI.	2020-11-07	2021-02-07

Strona 25

Stopa procentowa w przypadku opóźnienia

W przypadku opóźnienia w zapłacie całości lub części świadczenia pieniężnego należnego na podstawie Warunków Emisji, Obligatariuszowi będą przysługiwały odsetki naliczane od dnia powstania opóźnienia (włącznie) do dnia zapłaty (z wyłączeniem tego dnia) w wysokości obliczonej według stopy odsetek ustawowych.

4.6 WYSOKOŚĆ I FORMA ZABEZPIECZENIA I OZNACZENIE PODMIOTU UDZIELAJĄCEGO ZABEZPIECZENIA

Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone.

4.7 DANE DOTYCZĄCE WARTOŚCI ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2016 R. ORAZ PERSPEKTYWY KSZTAŁTOWANIA ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU OBLIGACJI.

Według sprawozdania finansowego wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta na dzień 30 września 2016 r. wynosiła 65.348.983,41 PLN (słownie: sześćdziesiąt pięć milionów trzysta czterdzieści osiem tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt trzy złote czterdzieści jeden groszy). Poniższa tabela przedstawia zobowiązania Emitenta na dzień 30 września 2016 r.:

dane w tys. zł	30.09.2016 r.
Zobowiązania długoterminowe	39 577 399,74
Zobowiązania krótkoterminowe	25 771 583,67
RAZEM	65 348 983,41

Do czasu wykupu Obligacji Emitent planuje utrzymywać poziom zobowiązań na poziomie bezpiecznym dla prowadzonej działalności gospodarczej.

4.8 OGÓLNE INFORMACJE O RATINGU PRZYZNANYM EMITENTOWI LUB EMITOWANYM PRZEZ NIEGO OBLIGACJOM.

Emitentowi ani emitowanym przez niego obligacjom nie przyznano ratingu.

4.9 DODATKOWE PRAWA Z TYTUŁU POSIADANIA OBLIGACJI.

Oprócz prawa do otrzymania świadczeń z tytułu wypłaty odsetek i wykupu Obligacji Serii E Obligatariuszom nie przysługują żadne inne prawa z tytułu posiadania obligacji.

4.10 OGÓLNE INFORMACJE O ZASADACH OPODATKOWANIA DOCHODÓW ZWIĄZANYCH Z POSIADANIEM I OBROTEM OBLIGACJAMI OBJĘTYMI NINIEJSZĄ INFORMACJĄ.

Podane niżej informacje mają charakter ogólny i nie mogą być uważane za wyczerpujące przedstawienie wszystkich kwestii podatkowych związanych z opisanymi w niniejszym Dokumencie Informacyjnym zdarzeniami. Poniższe podsumowanie opiera się na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Polsce w dacie niniejszego Dokumentu Informacyjnego i zostało sporządzone z zastrzeżeniem wszelkich ewentualnych zmian w polskim prawie podatkowym, stanowisku Ministra Finansów oraz sądownictwie administracyjnym, jakie mogą zaistnieć po dacie niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

W sprawach podatkowych zaleca się skorzystanie z usług doradców podatkowych, radców prawnych lub adwokatów.

Uwagi ogólne

Strona 26

Zgodnie z przepisami Ustawy o PIT oraz Ustawy o CIT, osoby będące polskimi rezydentami podatkowymi podlegają w Polsce opodatkowaniu od całości swoich dochodów, niezależnie od tego, w jakim państwie dochód ten został uzyskany (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Osoby niebędące polskimi rezydentami podatkowymi podlegają w Polsce opodatkowaniu tylko od dochodów uzyskanych na terytorium Polski (ograniczony obowiązek podatkowy).

Zgodnie z przepisami Ustawy o PIT, za osobę mającą rezydencję podatkową w Polsce uważa się osobę fizyczną, która posiada na terytorium Polski centrum interesów życiowych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych) lub przebywa na terytorium Polski dłużej niż 183 dni w roku podatkowym.

Stosownie do Ustawy o CIT, za podatnika mającego rezydencję podatkową w Polsce uważa się podatnika, który ma siedzibę lub zarząd na terytorium Polski.

Ustawa o CIT reguluje opodatkowanie podatkiem dochodowym dochodów osób prawnych i spółek kapitałowych w organizacji. Przepisy Ustawy o CIT mają również zastosowanie do:

- jednostek organizacyjnych niemających osobowości prawnej, z wyjątkiem spółek niemających osobowości prawnej;
- spółek komandytowo-akcyjnych mających siedzibę lub zarząd w Polsce;
- spółek niemających osobowości prawnej mających siedzibę lub zarząd w innym państwie, jeżeli zgodnie z przepisami prawa podatkowego tego innego państwa są traktowane jako osoby prawne i podlegają w tym państwie opodatkowaniu od całości swoich dochodów bez względu na miejsce ich osiągania.

Podatek dochodowy od dochodu (przychodu) uzyskanego z obligacji

Opodatkowanie podatników CIT będących polskimi rezydentami podatkowymi

Stosownie do przepisów Ustawy o CIT dochody (przychody) uzyskiwane z tytułu obligacji w postaci odsetek oraz z tytułu sprzedaży obligacji na rynku wtórnym, podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych według 19% stawki CIT.

Podatnicy CIT będący polskimi rezydentami podatkowymi zobowiązani są do samodzielnego naliczenia i odprowadzenia należnego podatku dochodowego od tych dochodów (przychodów).

Ustawa o CIT nie nakłada na Emitenta obligacji obowiązków płatniczych w przypadku wypłaty lub pozostawiania do dyspozycji podatnikom CIT będącym polskimi rezydentami podatkowymi dochodów (przychodów) z obligacji.

Opodatkowanie osób fizycznych będących polskimi rezydentami podatkowymi

Z tytułu odsetek

Zgodnie art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o PIT, za przychody z kapitałów pieniężnych uważa się, między innymi, odsetki od papierów wartościowych.

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o PIT od odsetek od papierów wartościowych pobiera się 19% zryczałtowany podatek dochodowy. Zryczałtowany podatek od odsetek od papierów wartościowych, zgodnie z art. 30a ust. 6 Ustawy o PIT, pobiera się bez pomniejszania przychodu o koszty uzyskania.

Przychodów z tytułu odsetek od papierów wartościowych nie łączy się z dochodami i opodatkowanymi na zasadach ogólnych (tj. według skali podatkowej).

Płatnikami podatku z tytułu odsetek od papierów wartościowych, którzy są zobowiązani do pobrania, zryczałtowanego podatku dochodowego są, zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o PIT, podmioty, które dokonują wypłat lub stawiają do dyspozycji podatnika pieniądze lub wartości pieniężne z tego tytułu. Stosownie do art. 41 ust. 4d Ustawy o PIT, zryczałtowany podatek dochodowy, o którym mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o PIT, tj. podatek od odsetek od papierów wartościowych, pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Z tytułu odpłatnego zbycia na rynku wtórnym

Przychody ze sprzedaży papierów wartościowych (w tym obligacji) są traktowane jako przychody z kapitałów pieniężnych. Przychody z tego tytułu podlegają opodatkowaniu jako przychody należne, choćby nie zostały jeszcze faktycznie otrzymane.

Zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o PIT od dochodów uzyskanych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu.

Dochodem, o którym mowa powyżej, jest osiągnięta w roku podatkowym różnica między sumą przychodów uzyskanych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, czyli kwotami ze sprzedaży papierów wartościowych, a kosztami uzyskania przychodu, czyli wydatkami poniesionymi na nabycie papierów wartościowych (tj. cena nabycia) oraz wydatkami związanymi bezpośrednio z nabyciem (np. opłaty notarialne, opłaty dla biura maklerskiego itp.).

Podmioty pośredniczące w sprzedaży papierów wartościowych przez osobę fizyczną (np. domy maklerskie) są zobowiązane przesłać tej osobie oraz właściwemu urzędowi skarbowemu imienną informację o wysokości uzyskanego dochodu, w terminie do końca lutego roku kalendarzowego następującego po roku, w którym osoba fizyczna osiągnęła dochód (poniosła stratę) z tytułu zbycia papierów wartościowych (art. 39 ust. 3 Ustawy o PIT).

Zgodnie z art. 30b ust. 6 Ustawy o PIT, po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w odrębnym zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o PIT, wykazać dochody uzyskane w roku podatkowym z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i obliczyć należny podatek dochodowy.

W przypadku poniesienia w roku podatkowym straty ze zbycia papierów wartościowych, strata ta może obniżyć dochód uzyskany z tego źródła przychodów (tj. ze zbycia papierów wartościowych) w najbliższych kolejno po sobie następujących pięciu latach podatkowych, z tym że wysokość obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty tej straty. Straty poniesionej z tytułu zbycia papierów wartościowych nie łączy się ze stratami poniesionymi z innych źródeł przychodów.

Przepisów powyższych nie stosuje się, jeżeli odpłatne zbycie papierów wartościowych następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej. W takim przypadku przychody ze sprzedaży papierów wartościowych powinny być kwalifikowane, jako pochodzące z wykonywania działalności gospodarczej i rozliczone na zasadach właściwych dla tego źródła przychodu.

Opodatkowanie podatników CIT niebędących polskimi rezydentami podatkowymi

Z tytułu odsetek

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o CIT, podatek dochodowy z tytułu odsetek uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników niemających w Polsce rezydencji podatkowej ustala się w wysokości 20% przychodów.

Przepis powyższy stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Stosownie do art. 26 ust. 1 Ustawy o CIT, podmioty, które dokonują wypłat należności z tytułu odsetek, są obowiązane, jako płatnicy, pobierać, w dniu dokonania wypłaty, zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat. Przy czym zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo o niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych, uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji.

Jeżeli miejsce siedziby podatnika dla celów podatkowych zostało udokumentowane certyfikatem rezydencji niezawierającym okresu ważności, płatnik przy poborze podatku uwzględnia ten certyfikat przez okres kolejnych dwunastu miesięcy od dnia jego wydania. Jeżeli w okresie dwunastu miesięcy od dnia wydania certyfikatu, miejsce siedziby podatnika dla celów podatkowych uległo zmianie, podatnik jest obowiązany do niezwłocznego udokumentowania miejsca siedziby dla celów podatkowych nowym certyfikatem rezydencji. Jeżeli podatnik nie dopełnił obowiązku udokumentowania miejsca siedziby dla celów podatkowych nowym certyfikatem rezydencji, odpowiedzialność za niepobranie podatku przez płatnika lub pobranie podatku w wysokości niższej od należnej ponosi podatnik (art. 26 ust. 1i – 1k Ustawy o CIT).

Z tytułu odpłatnego zbycia na rynku wtórnym

Zgodnie ze stanowiskiem polskich organów podatkowych, w przypadku, gdy zbycie papierów wartościowych (w tym obligacji) dokonywane jest na Giełdzie Papierów Wartościowych, dochody z tego tytułu podlegają, co do zasady, opodatkowaniu podatkiem dochodowym w Polsce. Zasady opodatkowania dochodu z odpłatnego zbycia papierów wartościowych są wówczas analogiczne do tych obowiązujących osoby mające rezydencję podatkową w Polsce, przy czym mogą być one modyfikowane przez przepisy właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Strona 28

Zazwyczaj umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska stanowią, że zyski ze sprzedaży obligacji mogą być opodatkowane tylko w państwie siedziby zbywcy.

Opodatkowanie osób fizycznych niebędących polskimi rezydentami podatkowymi

Z tytułu odsetek

Zgodnie z art. 30a ust.1 pkt 2 Ustawy o PIT odsetek od papierów wartościowych pobiera się 19% zryczałtowany podatek dochodowy.

Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Przy czym zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji (art. 30a ust. 2 Ustawy o PIT).

Jeżeli miejsce zamieszkania podatnika dla celów podatkowych zostało udokumentowane certyfikatem rezydencji niezawierającym okresu jego ważności, płatnik przy poborze podatku uwzględnia ten certyfikat przez okres kolejnych dwunastu miesięcy od dnia jego wydania. Jeżeli w okresie dwunastu miesięcy od dnia wydania certyfikatu, miejsce zamieszkania podatnika dla celów podatkowych uległo zmianie, podatnik jest obowiązany do niezwłocznego udokumentowania miejsca zamieszkania dla celów podatkowych nowym certyfikatem rezydencji. Jeżeli podatnik nie dopełnił obowiązku udokumentowania miejsca zamieszkania dla celów podatkowych nowym certyfikatem rezydencji, odpowiedzialność za niepobranie podatku przez płatnika lub pobranie podatku w wysokości niższej od należnej ponosi podatnik (art. 41 ust. 9a-9c Ustawy o PIT).

Płatnikami podatku z tytułu odsetek od papierów wartościowych, którzy są zobowiązani do pobrania, zryczałtowanego podatku dochodowego są, zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o PIT, podmioty, które dokonują wypłat lub stawiają do dyspozycji podatnika pieniądze lub wartości pieniężne z tego tytułu.

Stosownie do art. 41 ust. 4d Ustawy o PIT, zryczałtowany podatek dochodowy od przychodów, o których mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o PIT, tj. od odsetek od papierów wartościowych, pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli przychody te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Z tytułu odpłatnego zbycia na rynku wtórnym

Zgodnie ze stanowiskiem polskich organów podatkowych, w przypadku, gdy zbycie papierów wartościowych (w tym obligacji) dokonywane jest na Giełdzie Papierów Wartościowych, dochody z tego tytułu podlegają, co do zasady, opodatkowaniu podatkiem dochodowym w Polsce. Zasady opodatkowania dochodu z odpłatnego zbycia papierów wartościowych są wówczas analogiczne do tych obowiązujących osoby mające rezydencję podatkową w Polsce, przy czym mogą być one modyfikowane przez przepisy właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Zazwyczaj umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska stanowią, że zyski ze sprzedaży obligacji mogą być opodatkowane tylko w państwie miejsca zamieszkania zbywcy.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z Ustawą o PCC umowy sprzedaży oraz zamiany rzeczy i praw majątkowych (w tym obligacji) podlegają podatkowi od czynności cywilnoprawnych (art. 1 ust. 1 pkt 1 lit.a) Ustawy o PCC).

Stawka podatku od sprzedaży praw majątkowych wynosi 1% wartości rynkowej praw majątkowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit.b) Ustawy o PCC).

Zgodnie z art. 9 pkt 9) Ustawy o PCC zwalnia się z podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi (m. in. obligacji):

- firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym;
- dokonywaną za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych;
- dokonywaną w ramach obrotu zorganizowanego;
- dokonywaną poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.

Ponadto, co do zasady, podatkowi od czynności cywilnoprawnych nie podlegają także czynności prawne, jeżeli przynajmniej jedna ze stron z tytułu dokonania tej czynności jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub zwolniona z tego podatku.

Zasady opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn

Zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 1 i 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli prawa majątkowe dotyczące papierów wartościowych są wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Jednakże, w przypadku wykonywania praw majątkowych związanych z posiadaniem papierów wartościowych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, ich nabycie w drodze spadku lub darowizny nie będzie podlegało opodatkowaniu, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny ani nabywca (spadkobierca lub obdarowany), ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. 43 Wysokość stawki podatku od spadku i darowizn jest zróżnicowana i zależy od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą lub spadkodawcą bądź pomiędzy darczyńcą a obdarowanym.

Przy spełnieniu warunków określonych w Ustawie o Podatku od Spadków i Darowizn nabycie praw majątkowych związanych z posiadaniem papierów wartościowych przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbą, rodzeństwo, ojczyma i macochę będzie zwolnione z opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn. Zwolnienie to stosuje się, jeżeli w chwili nabycia nabywca posiadał obywatelstwo polskie lub obywatelstwo jednego z państw członkowskich Unii Europejskiej lub państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym lub miał miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium takiego państwa.

Zasady odpowiedzialności w zakresie podatku pobieranego u źródła

Stosownie do art. 30 § 1 Ordynacji Podatkowej, płatnik, który nie wykonał ciężącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu – odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony.

Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

5 DANE O EMITENCIE

5.1 NAZWA (FIRMA), FORMA PRAWNA, KRAJ SIEDZIBY, SIEDZIBA, ADRES I DANE TELEADRESOWE EMITENTA, IDENTYFIKATOR WEDŁUG WŁAŚCIWEJ KLASYFIKACJI STATYSTYCZNEJ ORAZ NUMER WEDŁUG WŁAŚCIWEJ KLASYFIKACJI PODATKOWEJ

Nazwa (firma):	Victoria Dom Spółka Akcyjna
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Kraj siedziby:	Rzeczpospolita Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres siedziby:	Ul. Kąty Grodziskie 105, 03-289 Warszawa
Adres do korespondencji:	Ul. Kąty Grodziskie 105, 03-289 Warszawa
Telefon:	+48 22 741 62 62
Fax:	+48 22 741 63 53
Adres e-mail:	sekretariat@victoriadom.pl
Adres WWW:	www.victoriadom.pl

5.2 IDENTYFIKATOR WEDŁUG WŁAŚCIWEJ KLASYFIKACJI STATYSTYCZNEJ ORAZ NUMER WEDŁUG WŁAŚCIWEJ KLASYFIKACJI PODATKOWEJ

REGON: 551186334
NIP: 759-15-54-483

Strona 30

5.3 CZAS TRWANIA EMITENTA

Czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

5.4 PRZEPISY PRAWA, NA PODSTAWIE KTÓRYCH ZOSTAŁ UTWORZONY EMITENT

Emitent został utworzony na podstawie przepisów prawa polskiego, w szczególności Kodeksu spółek handlowych.

5.5 SĄD, KTÓRY WYDAŁ POSTANOWIENIE O WPISIE DO WŁAŚCIWEGO REJESTRU

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. W tym sądzie są przechowywane wszystkie dokumenty Emitenta, które zgodnie z właściwymi przepisami podlegają złożeniu do akt rejestrowych w związku z prowadzonym rejestrem przedsiębiorców.

Nr KRS Emitenta: 0000305793.

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

5.6 KRÓTKI OPIS HISTORII EMITENTA

Spółka rozpoczęła swoją działalność deweloperską w 1998 roku, jako *JKJ Development Jasiński Józef Jasińska Krystyna Spółka Cywilna*, budując osiedle domków jednorodzinnych przy ul. Miłej w Żąbkach. Kolejne inwestycje domów jednorodzinnych powstawały w Markach i na Białołęce.

W 2004 roku nastąpiło przekształcenie w spółkę jawną i zmiana nazwy na JKJ Development Spółka Jawna. Firma nadal rozwijała umiejętności w realizacji coraz większych inwestycji – poprzez swoje kompetencje ugruntowała pozycję solidnego dewelopera na rynku warszawskim. W 2004 roku zostaje członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich i otrzymuje Certyfikat Dewelopera.

W roku 2008 nastąpiły kolejne, bardzo znaczące zmiany dla firmy: 14 maja 2008 roku – nastąpiło przekształcenie ze spółki jawnej w spółkę akcyjną i zmiana nazwy oraz zmiana siedziby firmy. Nazwa, aktualna do dnia dzisiejszego brzmi: Victoria Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie 03-289, ul. Kąty Grodziskie 105. W tym samym roku firma zrealizowała pierwszą inwestycję wielorodzinną przy ul. Lewandów.

W roku 2009 uruchomiono produkcję i magazynowanie prefabrykatów murów z cegły ceramicznej. Produkcja oparta była na półautomatycznym urządzeniu do wytwarzania murów. Charakteryzowała się ona wydajnością zarówno w aspekcie techniczno-produkcyjnym jak również ekonomicznym.

Do roku 2011 Spółka zakończyła 22 inwestycje budowlane na terenie Warszawy: w tym 467 domów, 314 mieszkań i 11 lokali usługowych. Były to między innymi inwestycje przy ul. Milenijnej, ul. Berensona, ul. Kąty Grodzkie, ul. Tymotki, ul. Chudoby i domy przy ul. Wałuszewskiej.

Z roku na rok Victoria Dom coraz prężniej budowała kolejne osiedla domów i mieszkań. Klienci coraz bardziej zainteresowani byli osiedlami mieszkaniowymi, więc firma przeniosła swoje siły na ten właśnie segment odbiorców. Osiedla mieszkaniowe cechowały się zawsze ciekawymi aranżacjami mieszkań, przystępnymi metrażami, dużymi ogródkami, słonecznymi balkonami, najlepszą ekspozycją kierunków świata, garażami podziemnymi oraz licznymi komórkami lokatorskimi. Często developer budował place zabaw dla dzieci oraz aranżował tereny zielone dla mieszkańców.

Do końca 2013 roku zakończono realizację kolejnych osiedli:

- Osiedle Igrzyskowa – 187 mieszkań
- Osiedle Talarowa – 127 mieszkań

W roku 2014 Emitent zakończył realizację dwóch etapów osiedli domów jednorodzinnych:

- Osiedle Olesin – 118 domów
- Kwiatowa Polana - 24 domy

Oraz zakończył realizację osiedla Kaskada Skorosze ze 106 lokalami na warszawskim Ursusie.

Począwszy od roku 2015 Emitent zaczął zwiększać swoją skalę działalności w sektorze budownictwa wielorodzinnego i zakończył inwestycje:

- Ogrody Victorii- 203 mieszkania
- Ogrody Targówek- 111 lokali
- Viva Garden- 18 domów oraz 148 lokali

Do końca grudnia 2016 roku następujące inwestycje były odbierane lub przygotowywane do odbiorów przez klientów:

- Osiedle Olesin - 2 domy
- Park Dworski 2 - 3 domów
- Osiedle Classic I i II - 267 lokali
- Osiedle Przy Parku - 130 lokali
- Viva Garden 2 - 139 lokali

W trakcie budowy, aż do końca 2017 roku, pozostają inwestycje:

- Osiedle Bravo- pierwsza inwestycja developera na Woli
- Osiedle Verba- pierwsza inwestycja developera na Pradze
- Viva Garden 3- kolejny etap realizowany na Białołęce
- Osiedle Classic III i IV- kolejne etapy osiedli realizowane na Tarchominie

Po zrealizowaniu powyższych inwestycji, firma wybuduje w sumie 665 domów, 2335 mieszkania oraz 28 lokali usługowych dającej łączną ilość 3028 szt.

5.7 RODZAJE I WARTOŚCI KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA ORAZ ZASADY ICH TWORZENIA

Zgodnie z par. 7 Statutu Emitenta 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..

Wartość nominalna każdej akcji Spółki wynosi 0,10 zł (dziesięć groszy).

Zgodnie z par. 8 Statutu Emitenta w Spółce mogą być tworzone kapitały rezerwowe. Utworzenie i przeznaczenie kapitału rezerwowego uchwała Walne Zgromadzenie.

Zestawienie pozycji tworzących kapitał własny Emitenta zostało przedstawione w poniższej tabeli:

Tabela 1 Kapitały własne Emitenta

dane w tys. PLN	30.09.2016	31.12.2015
Kapitał (fundusz) własny	61 907 976,15	54 251 330,95
Kapitał (fundusz) podstawowy	2 000 000,0	2 000 000,0
Kapitał (fundusz) zapasowy	667 000,0	667 000,0
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	48 284 330,95	40 259 642,40
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,0	0,0
Zysk (strata) netto	10 956 645,20	11 324 688,55

Zasady tworzenia kapitałów własnych Emitenta wynikają z przepisów Kodeksu Spółek Handlowych oraz Statutu Emitenta.

5.8 NIEOPŁACONA CZĘŚĆ KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

5.9 PRZEWIDYWANE ZMIANY KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO W WYNIKU REALIZACJI PRZEZ OBLIGATARIUSZY PRZYSŁUGUJĄCYCH IM UPRAWNIENIŃ ORAZ INFORMACJE O MOŻLIWYM PODWYŻSZENIU KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO W GRANICACH KAPITAŁU DOCELOWEGO

Emitent nie emitował obligacji zamiennych ani obligacji z prawem pierwszeństwa, zatem nie przewiduje się zmian kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy przysługujących im uprawnień.

Statut Emitenta nie przewiduje upoważnienia Zarządu Emitenta do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego.

5.10 WSKAZANIE, NA JAKICH RYNKACH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SĄ LUB BYŁY NOTOWANE PAPIERY WARTOŚCIOWE EMITENTA LUB WYSTAWIANE W ZWIĄZKU Z NIMI KWITY DEPOZYTOWE

Emitent dokonał emisji następujących papierów dłużnych, które były notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst:

Oznaczenie serii	Wartość obligacji (PLN)	Data emisji	Data wykupu
Seria B*	18 050 000	06.02.2014	04.02.2017
Seria C**	15 000 000	26.06.2015	25.06.2018

*obligacje wykupione przedterminowo dnia 2 sierpnia 2016 r.

**obligacje wykluczone z obrotu decyzją Emitenta na podstawie umowy z jedynym obligatariuszem

5.11 PODSTAWOWE INFORMACJE NA TEMAT POWIĄZAŃ EMITENTA MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA JEGO DZIAŁALNOŚĆ

5.11.1 POWIĄZANIA KAPITAŁOWE EMITENTA

Victoria Dom S.A. powstała w wyniku przekształcenia spółki pod firmą „JKJ DEVELOPMENT Jasiński spółka jawna” wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000188896. W dniu przekształcenia wspólnikami „JKJ DEVELOPMENT Jasiński spółka jawna” byli: Józef Jasiński, Krystyna Jasińska, Michał Sebastian Jasiński i Andrzej Leon Korzeb.

Obecnie jedynym akcjonariuszem Victoria Dom S.A. jest spółka pod firmą JKM Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000520401; NIP: 524-277-14-71; REGON: 147368714.

JKM Sp. z o.o. nabyła akcje Emitenta w dniu 06 sierpnia 2015 r.

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym	Akcje serii A	Akcje serii B
JKM Sp. z o.o.	20 000 000	20 000 000	100%	100%	19 000 000	1 000 000

Źródło: Emitent

Victoria Dom S.A. posiada udział w dwóch podmiotach zależnych:

- Victoria Dom Sp. z o.o. w Ostrowi Mazowieckiej, w której Emitent posiada 100% w kapitale i w prawach głosu. Spółka powstała w 2009 r. Spółka została powołana jako spółka celowa do prowadzenia projektów deweloperskich, które nie będą prowadzone w ramach Spółki Emitenta. Do tej pory spółka nie prowadziła działalności gospodarczej. Emitent dotychczas nie zawierał żadnych umów z tą spółką. W przypadku prowadzenia projektu deweloperskiego w formie spółki celowej, spółka rozpocznie swoją działalność. Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Emitent nie jest w stanie konkretnie wskazać daty rozpoczęcia działalności operacyjnej tej spółki. Spółka nie była konsolidowana w związku z faktem, iż nie spełniała kryterium nieistotności (podstawa prawna zwolnienia z konsolidacji – art. 56 ust. 1 i 3 oraz art. 58 ustawy o rachunkowości).
- Victoria Wohnungsbau GmbH z siedzibą w Berlinie, w której Emitent posiada 100% w kapitale i prawach głosu. Spółka została powołana w 2016 r., jako spółka celowa do prowadzenia przyszłych projektów deweloperskich (budowa osiedli mieszkaniowych), które w przyszłości mogą być prowadzone w Republice Federalnej Niemiec. Spółka dotychczas nie prowadzi działalności gospodarczej. Emitent dotychczas nie zawierał żadnych umów z tą spółką. W przypadku prowadzenia projektu w formie spółki celowej, spółka rozpocznie swoją działalność. W dniu 23 stycznia 2017 Emitent podjął uchwałę o podniesieniu kapitału rezerwowego Victoria Wohnungsbau GmbH w wysokości 2.900.000 Euro w związku z planowanym zakupem nieruchomości w Berlinie i zapewnieniem finansowania prowadzenia projektu deweloperskiego. Victoria Wohnungsbau GmbH podpisała warunkową umowę zakupu nieruchomości gruntowej w grudniu 2016 r. W dniu 24 lutego 2017 r. Spółka zakupiła nieruchomość i stała się jej właścicielem. Cena transakcji wyniosła 2.500.000,00 EUR. Spółka dotychczas nie była konsolidowana, ze względu na fakt powołania jej w IV kwartale 2016 r. (podstawa prawna zwolnienia z konsolidacji – art. 56 ust. 1 i 3 oraz art. 58 ustawy o rachunkowości).

Strona 33

5.11.2 POWIĄZANIA OSOBOWE, MAJĄTKOWE I ORGANIZACYJNE

Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne występujące pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta

Brak

Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne występujące pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi akcjonariuszami Emitenta

Istnieją powiązania rodzinne pomiędzy członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki. Przewodniczący Rady Nadzorczej Józef Jasiński oraz Członek Rady Nadzorczej Krystyna Jasińska są rodzicami Prezesa Zarządu Spółki Michała Jasińskiego. Jednocześnie, wszystkie ze wskazanych powyżej osób są współnikami spółki JKM sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, która jest jedynym akcjonariuszem Spółki i sprawuje bezpośrednią kontrolę nad Spółką. Dodatkowo, Prezes Zarządu Spółki pełni jednocześnie funkcję prezesa zarządu spółki JKM sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Victoria Dom S.A. jest zależna od Spółki JKM Sp. z o.o., która jest zależna od 4 głównych udziałowców: Michała, Józefa, Krystyny i Moniki Jasińskich.

Struktura udziałowców spółki JKM Sp. z o.o.:

- Jasiński Michał Sebastian – 215 udziałów – 45,8% udziału procentowego w kapitale i 45,8% udziału w zgromadzeniu wspólników,
- Jasińska Krystyna – 66 udziałów – 14,1% udziału procentowego w kapitale i 14,1% udziału w zgromadzeniu wspólników,
- Jasiński Józef – 165 udziałów – 35,2% udziału procentowego w kapitale i 35,2% udziału w zgromadzeniu wspólników,
- Jasińska Monika Klaudia – 23 udziałów – 4,9% udziału procentowego w kapitale i 4,9% udziału w zgromadzeniu wspólników.

Emitent pragnie zauważyć, iż udziałowców spółki JKM Sp. z o.o. łączą powiązania rodzinne. W związku z czym, realizują oni wspólną politykę w zakresie wykonywania prawa głosu na walnym zgromadzeniu udziałowców. Udziałowców spółki JKM Sp. z o.o. nie łączy porozumienie co do wykonywania prawa głosu, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 1636) o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, ponieważ Emitent nie jest spółką publiczną.

Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz akcjonariuszami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych):

Nie są znane jakiegokolwiek powiązania pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów Emitenta i znaczącymi akcjonariuszami a Autoryzowanym Doradcą oraz osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i kontrolnych.

5.12 PODSTAWOWE INFORMACJE O PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH EMITENTA

Działalność Victoria Dom związana jest niemalże w 100% z realizacją projektów deweloperskich i sprzedażą lokali mieszkalnych i niemieszkalnych oraz domów jednorodzinnych. Wszystkie aktualnie i prowadzone w ostatnich latach projekty realizowane były w aglomeracji warszawskiej. Spółka wykorzystuje potencjał segmentu budownictwa mieszkaniowego Warszawy oraz planuje kolejne projekty na terenie całego miasta stołecznego.

Większość projektów zrealizowano w dzielnicy Białołęka, jako najbardziej rozwojowej części stolicy. Tutaj też realizowane są nowe aktualnie realizowane projekty opisane poniżej.

Przychody ze sprzedaży w ostatnich latach kształtowały się jak poniżej:

Dane w mln PLN	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Przychody ze sprzedaży	33,4	47,9	67,2	96,9	60,8	81,1	90,8

Źródło: Emitent

Do końca grudnia 2016 r. Spółka przekazała swoim klientom w ramach 35 zrealizowanych i zakończonych projektów 665 domów jednorodzinnych o łącznej powierzchni 100 069 m² oraz 1 715 mieszkań o łącznej powierzchni 78 123 m².

Zrealizowane inwestycje znajdowały się na terenie całej aglomeracji warszawskiej. Mapa projektów zamieszczona jest poniżej:

Liczba przekazanych domów	665
Powierzchnia przekazanych domów	100 069 m ²
Liczba przekazanych mieszkań	1 715
Powierzchnia przekazanych mieszkań	78 123 m ²
Liczba przekazanych lokali usługowych	22
Powierzchnia przekazanych lokali usługowych	1 507 m ²



Źródło: Emitent

Zestawienie zrealizowanych projektów znajduje się w tabeli poniżej:

Lp.	Lokalizacja inwestycji	Liczba domów	Liczba mieszkań	Liczba lokali	PUM domów	PUM mieszkań	PU lokali
1	Ząbki, ul. Miła	6			900		
2	Marki, ul. Zagłoby	6			900		
3	Marki, ul. Graniczna	17			2 550		
4	Warszawa ul. Milenijna	10			1 650		
5	Warszawa, ul. Berensona	9			1 350		
6	Warszawa ul. Kąty Grodziskie I	21			3 150		
7	Warszawa, ul. Tymotki	6			900		
8	Warszawa, ul. Majorki	2			300		
9	Warszawa, ul. Lidzbarska	1			240		
10	Warszawa ul. Kąty Grodziskie II	13			1 950		
11	Warszawa ul. Kąty Grodziskie III	13			1 950		
12	Warszawa ul. Kąty Grodziskie IV	14			2 100		
13	Warszawa, ul. Lewandów I	18			2 700		
14	Warszawa, ul. Lewandów II	39			5 850		
15	Warszawa, ul. Lewandów III	60	26		9 000	1 300	
16	Warszawa, ul. Chudoby/Kroczeńska	36			5 400		
17	Warszawa ul. Kąty Grodziskie V	13			1 950		
18	Warszawa, ul. Lewandów IV	29	122		4 350	5 488	
19	Warszawa, ul. Lewandów V	22	70	1	3 300	3 136	
20	Warszawa, ul. Wilkowiecka	30			4 500		
21	Warszawa, ul. Wałuszeńska	102	30	8	15 300	1 472	740
22	Warszawa, ul. Mehoffera I		66	2		3 140	200
23	Warszawa, ul. Mehoffera II		127			5 850	
24	Warszawa, ul. Igrzyskowa		187			9 288	
25	Warszawa, ul. Skoroszewska		99	7		4 258	307
26	Warszawa, ul. Osiedle Olesin I	96			14 596		
27	Warszawa, ul. Kwiatowa Polana	24			3 448		
28	Warszawa, ul. Ceramiczna		203			9 363	
29	Warszawa, ul. Rzepichy		111			4 951	
30	Warszawa, ul. Białołęcka I	18	147	2	2 463	5 605	
31	Warszawa, ul. Białołęcka II		134			6 428	
32	Warszawa, ul. Rembielińska		126	2		5 938	160
33	Warszawa, ul. Przaśna		267			11 908	
34	Warszawa, ul. Osiedle Olesin II	22			3 271		
35	Warszawa, ul. Zyndrama z Myszkowic	38			6 001		
RAZEM		665	1 715	15	90 797	53 851	1 347

Źródło: Emitent, stan na 31.12.2016 r.

Spółka specjalizuje się w realizacji domów jednorodzinnych oraz wielorodzinnych projektowanych w formie osiedli lub pojedynczych budynków. Inwestycje są realizowane na terenie całej Warszawy, jednak większość z nich powstaje w prawobrzeżnej części miasta. Projekty znajdujące się w aktualnej ofercie zlokalizowane są na Białołęce, Targówku, Tarchominie i Woli.

Emitent nie wyklucza możliwości realizacji inwestycji poza rynkiem warszawskim. W dniu 23 stycznia 2017 Emitent podjął uchwałę o podniesieniu kapitału rezerwowego Victoria Wohnungsbau GmbH w wysokości 2.900.000 Euro w związku z planowanym zakupem nieruchomości w Berlinie i zapewnieniem finansowania prowadzenia projektu deweloperskiego. Victoria Wohnungsbau GmbH podpisała warunkową umowę zakupu nieruchomości gruntowej w grudniu 2016 r. W dniu 24 lutego 2017 r. Spółka zakupiła nieruchomość i stała się jej właścicielem. Cena transakcji wyniosła 2.500.000,00 EUR.

Swoją ofertę Victoria Dom kieruje do osób szukających mieszkań i domów w konkurencyjnych cenach. Wszystkie lokale są tak projektowane, aby zapewnić ich przyszłym mieszkańcom optymalne wykorzystanie przestrzeni. Spółka dba o atrakcyjne lokalizacje osiedli. Inwestycje są realizowane w pobliżu terenów zielonych, aby łączyć bliskość natury z komfortowym, miejskim stylem życia. W ramach inwestycji Spółka dba o przyjemne otoczenie, aranżuje zieleń, przestrzeń wspólną, starannie dobiera detale. Inwestycje są przyjazne również dla osób niepełnosprawnych.

Victoria Dom odznacza się wysoką jakością realizacji inwestycji. Dzięki stosowaniu tradycyjnych technologii oraz wykorzystaniu wyłącznie sprawdzonych materiałów budowlanych wszystkie inwestycje charakteryzują się wysoką trwałością i niskimi kosztami późniejszego użytkowania.

Realizowane i planowane projekty deweloperskie

Victoria Dom S.A. obecnie realizuje 8 projektów deweloperskich. Zakończenie tych inwestycji pozwoli oddać do użytkowania 2 055 mieszkań o powierzchni użytkowej 98 347 m².

Poniższa tabela przedstawia realizowane i planowane projekty deweloperskie:

Lokalizacja inwestycji	Liczba mieszkań	PUM mieszkań	Planowane przychody ze sprzedaży (mln zł)	Data planowanego oddania	Status
Warszawa, Jana Kazimierza	167	7 431	51,3	Q3 2017	Projekt w realizacji, sprzedano 74% mieszkań
Warszawa, Białoleńska	180	8 460	45,6	Q3/Q4 2017	Projekt w realizacji, sprzedano 44% mieszkań
Warszawa, Modlińska	360	16 125	96,1	etapami do Q4 2018	Projekt w realizacji, sprzedano 65% mieszkań
Warszawa, Makowska	136	6 823	44,6	Q4 2017	Projekt w realizacji, sprzedano 75% mieszkań
Warszawa, Białoleńska	380	18 000	98,5	etapami do Q3 2019	Projekt w przygotowaniu
Warszawa, Praga	182	8 508	52,7	Q4 2018	Projekt w przygotowaniu
Warszawa, Ursus	250	12 000	73,0	etapami do Q3 2019	Projekt w przygotowaniu
Warszawa, Praga	400	21 000	138,0	etapami do Q3 2019	Projekt w przygotowaniu
RAZEM	2 055	98 347	599,8		

Źródło: Emitent, stan na 20.02.2017 r.

Wyjaśnienie:

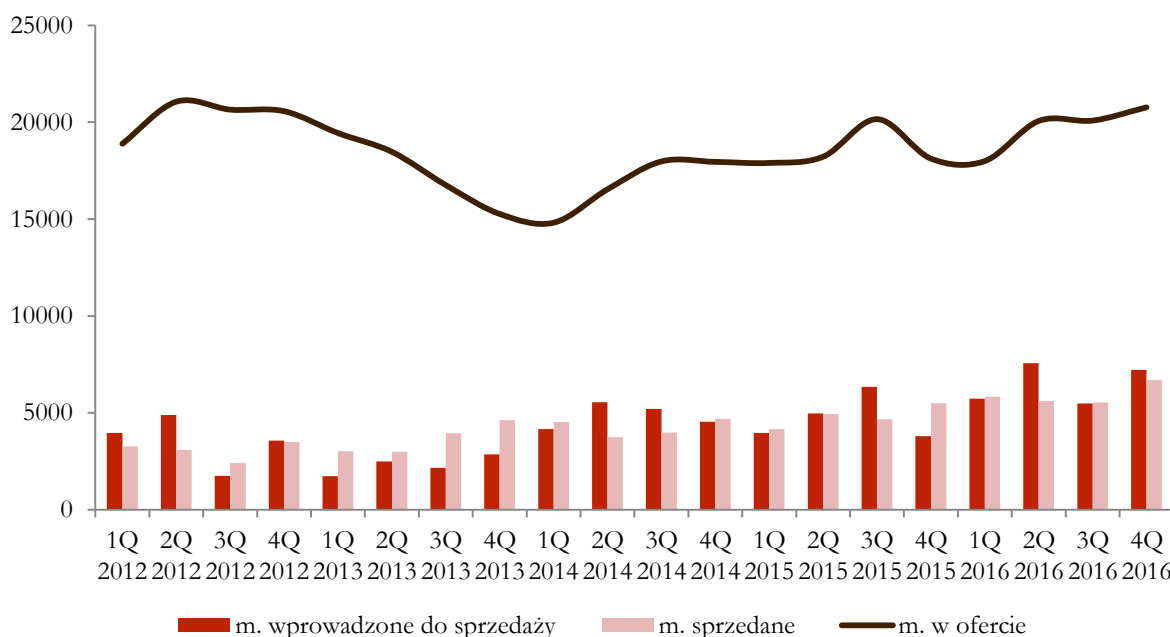
- Projekt w realizacji oznacza, że inwestycja mieszkaniowa jest w trakcie budowy i jest wprowadzona do sprzedaży;
- Projekt w przygotowaniu oznacza, że inwestycja mieszkaniowa jest w trakcie przygotowania dokumentacji technicznej, otrzymywania niezbędnych zgód administracyjnych lub też takie zgody są otrzymane lub dokumentacja przygotowana, ale inwestycja czeka na wprowadzenie do sprzedaży;
- PUM oznacza powierzchnię użytkową mieszkań;
- Planowane przychody ze sprzedaży – oznacza zakładane przez Emitenta przychody ze sprzedaży mieszkań, miejsc postojowych komórek lokatorskich, ogródków, udziale w gruncie w kwocie netto przed naliczeniem podatku VAT;
- Data planowanego oddania oznacza zakładany przez Emitenta termin oddawania lokali do odbiorów technicznych dla klientów, którzy podpisami odpowiednie umowy deweloperskie;
- Etap oznacza kolejną inwestycję realizowaną w tej samej lokalizacji na przyległych nieruchomościach gruntowych należących do Emitenta.

Główne rynki

Rynek warszawski, na którym Spółka koncentruje swoją działalność jest zdecydowanie największym rynkiem mieszkaniowym w Polsce. Wg danych RedNet, sprzedaż mieszkań w 2016 r. na warszawskim rynku pierwotnym wyniosła 23,9 tys. lokali, co stanowi znaczny wzrost w stosunku do średniej z ostatnich kilku lat. Rok 2016 był dotychczas najlepszym rokiem w historii rynku deweloperskiego w Warszawie.

Poniższy wykres ilustruje w syntetycznej formie sytuację na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Warszawie od I kw. 2012 r. Ukazuje on zmiany trzech kluczowych parametrów opisujących funkcjonowanie rynku: liczbę jednostek wprowadzonych do sprzedaży w nowych inwestycjach i sprzedanych w ciągu kwartału (sprzedaż brutto, czyli nie pomniejszona o mieszkania zwrócone w okresie tego kwartału przez nabywców) oraz liczbę lokali znajdujących się w ofercie na koniec kwartału.

Wykres: Mieszkania sprzedane, wprowadzone i znajdujące się w ofercie rynkowej w Warszawie w okresie I kw. 2012 – IV kw. 2016



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych RedNet Property Group

Na dobre wyniki sprzedażowe w 2016 r. miały wpływ różne czynniki:

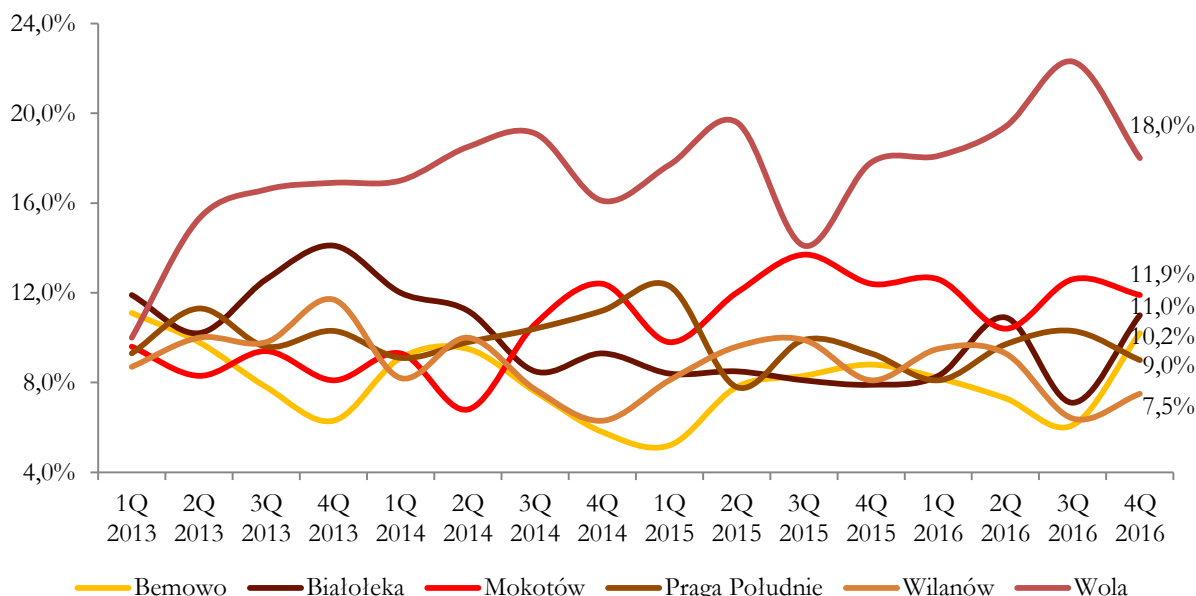
- Stymulacja sprzedaży poprzez program MdM;
- Pośrednie wsparcie sprzedaży przez program MdM – przyciąganie dzięki niskim cenom do biur sprzedaży także nabywców niekorzystających z dopłat;
- Utrzymujące się niskie stopy procentowe w połączeniu z koniecznością posiadania zwiększonego wkładu własnego od stycznia 2017 roku, a także zapowiedziami podwyższenia marży kredytów hipotecznych – spowodowały przyspieszenie decyzji zakupu mieszkania nabywców zainteresowanych skorzystaniem z kredytu hipotecznego na dotychczasowych warunkach;
- Niskie oprocentowanie depozytów oraz prognozy przewidujące utrzymywanie się takiego zjawiska w najbliższych kilkunastu miesiącach sprzyjały wysokiej aktywności nabywców dokonujących zakupu w celu późniejszego odnajęcia lokalu.
- W dalszym ciągu istotna była aktywność klientów „gotówkowych”, poszukujących nieco większych i droższych mieszkań, niż te z segmentu o podstawowym standardzie, przy czym w grupie tej w większości znajdują się osoby, które traktują kredyt jako uzupełnienie przeważających środków gotówkowych, pochodzących z oszczędności.

W wyniku rozbudowy infrastruktury drogowej, handlowej i edukacyjnej pewne obszary stają się bardziej niż dotychczas atrakcyjne dla deweloperów zwłaszcza, jeżeli w parze z powyższymi zmianami idzie zwiększona dostępność gruntów pod budownictwo wielorodzinne.

We wcześniejszych latach sprzedaż w stolicy zdominowana była przez Białołękę, gdzie upłynniano nawet 21% mieszkań sprzedanych w całej Warszawie. Od II kwartału 2013 r. spadało znaczenie tej dzielnicy, głównie na rzecz prężnie rozwijającej się Woli i Mokotowa, które od tego czasu jest liderami pod względem liczby sprzedawanych mieszkań. W IV kwartale 2016 roku liderem w sprzedaży nadal pozostawała Wola, gdzie upłynniono blisko 18% mieszkań.

Na drugim miejscu w rankingu pod względem sprzedaży uplasował się Mokotów, który utrzymał pozycję z III kwartału 2016r., a na trzecim miejscu znalazła się Białołęka. Czwarte miejsce zajęło Bemowo, piąte miejsce zdobyły Praga Południe natomiast szóste miejsce zajął Wilanów.

Wykres: udział największych dzielnic Warszawy w sprzedaży warszawskiej



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych RedNet Property Group

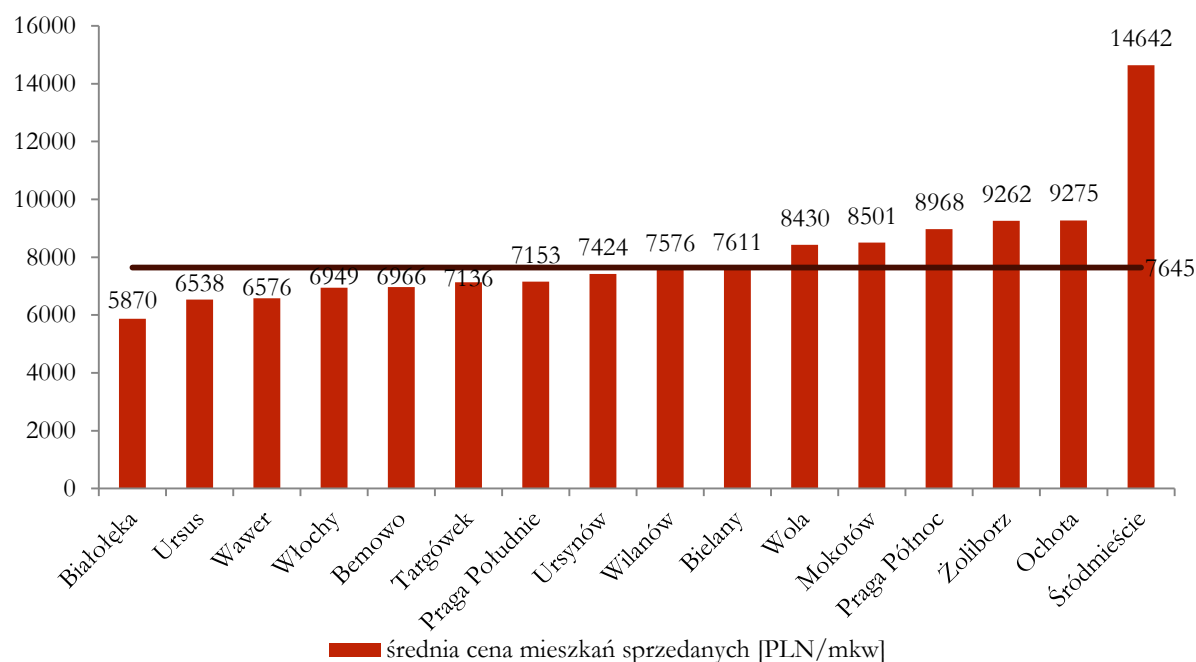
W IV kwartale 2016 r. w Warszawie obserwowano nieznaczny spadek ceny oferty mieszkań względem poprzedniego kwartału, a także nieznaczny wzrost ceny mieszkań sprzedanych. Średnia cena mieszkań sprzedanych w Warszawie, w IV kwartale 2016 r. ustabilizowała się na poziomie 7 645 PLN/mkw., podczas gdy średnia cena oferty mieszkań na koniec grudnia 2016 r. była od niej o 0,6% wyższa i wynosiła 7 694 PLN/mkw.. Nożyce cenowe pomiędzy średnią ceną oferty mieszkań a średnią ceną mieszkań sprzedanych zawężyły się.

Strona 38

Ceny ofertowe mieszkań sprzedanych w Warszawie wahały się pomiędzy 5.100 PLN/mkw. w dzielnicy Białoleka do ponad 21.000 PLN/mkw. w dzielnicy Mokotów. W IV kwartale 2016 mieszkania w cenie poniżej 5 500 PLN/mkw. nabywcy kupowali wyłącznie na Białolece i Wawrze. W pozostałych dzielnicach nabywano mieszkania w cenach minimalnych wahałych się pomiędzy 5 500 PLN/mkw., a 21.400 PLN/mkw.

W ujęciu r/r średnie ceny mieszkań sprzedanych w Warszawie zmalały o 0,5%. Największe wzrosty średniej odnotowano na Pradze Północ i Śródmieściu. Największy spadek średniej ceny mieszkań sprzedanych odnotowano na Pradze Południe i Ursynowie.

Wykres: średnia cena mieszkań w dzielnicach Warszawy w IV kw. 2016 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych RedNet Property Group

Podstawy wszelkich oświadczeń Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej

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

- raporty „Rynek Mieszaniowy w Polsce” – opracowywane cokwartalnie przez REAS,
- raporty o rynku mieszkaniowym w Warszawie opracowywane przez dział Consultingu redNet Property Group,
- okresowe raporty dostępne na internetowych portalach branżowych.

Poniżej została przedstawiona aktualna oferta sprzedażowa Spółki.

Osiedle Verba – ul. Nasielska / Makowska, Praga



Osiedle Verba to nowa inwestycja zlokalizowana przy ul. Nasielskiej 23 na warszawskiej Pradze. Kameralne Osiedle Verba usytuowane jest z dala od zgiełku miasta, a jednocześnie na tyle blisko, że możliwość uczestniczenia w życiu kulturalnym stolicy jest na wyciągnięcie ręki. W budynku powstanie 136 mieszkań o zróżnicowanej powierzchni od 28 m² do 93 m². Ponad połowa mieszkań będzie dostępna w programie MdM.

Osiedle Bravo – ul. Jana Kazimierza, Wola



Osiedle Bravo zlokalizowane jest w najdynamiczniejszej dzielnicy Warszawy – Wola przy popularnej ulicy Jana Kazimierza. Dzięki dostępności wszystkich rodzajów komunikacji Wola stała się jedną z najszybciej rozwijających się dzielnic miasta. Budynek w części zachodniej posiadać będzie 5 pięter, a w części wschodniej 8, dając w sumie 167 lokali. Dostępne metraże zaczynają się od 24 m² do 64 m². Osiedle oferuje mieszkania w rządowym programie MdM.

Strona 39

Viva Garden III – ul. Białoleńska, Białoleńska



Viva Garden III – to trzecia część bardzo udanego projektu mieszkaniowego zlokalizowanego w atrakcyjnej, zielonej bliskiej części Białoleńskiej. Budownictwo wielorodzinne realizowane jest w zespole 3 budynków mieszkalnych, w których powstanie 91 mieszkań.

Osiedle Classic III – ul. Przasna, Białoleńska



Osiedle Classic III to kontynuacja oddawanego w III kwartale 2016r inwestycji Osiedla Classic I i II powstającego w pobliżu Mostu Północnego. 116 mieszkań zaprojektowano z myślą o rodzinach z dziećmi oraz osobach rozpoczynających samodzielne życie. Dostępne metraże zaczynają się od 27 m² do 74 m². Osiedle oferuje mieszkania w rządowym programie MdM.

Osiedle Classic IV – ul. Modlińska, Białoleńska



Osiedle Classic IV to najnowszy projekt dewelopera Victoria Dom. Jeden kameralny, czteropiętrowy budynek, oferujący 113 mieszkań o powierzchni od 27 m² do 97 m², jest połączeniem prostoty, elegancji i wysokiego standardu. Kolorystyka świetnie komponuje się z otoczeniem, dodając projektowi więcej

niż nutkę elegancji. Atutem inwestycji jest także dostępność mieszkań w programie MdM.

Osiedle przy Parku – ul. Rembielińska, Targówek



Osiedle położone jest w sąsiedztwie zrewitalizowanego Parku Bródnowskiego, który jest pięknie zaprojektowaną oazą zieleni, z trzema akwenami wodnymi, fontanną, alejkami i miejscami do rekreacji i wypoczynku. Do sprzedaży wprowadzonych zostało 127 mieszkań w trzech budynkach w najbardziej poszukiwanych metrażach: od 30 do 84 m².

5.13 OPIS GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH EMITENTA

Realizowane i planowane projekty deweloperskie

Poniższa tabela przedstawia realizowane projekty deweloperskie:

Lokalizacja inwestycji	Liczba mieszkań	PUM mieszkań	Planowane przychody ze sprzedaży (mln zł)	Data planowanego oddania	Status
Warszawa, Jana Kazimierza	167	7 431	51,3	Q3 2017	Projekt w realizacji, sprzedano 74% mieszkań
Warszawa, Białolecka	180	8 460	45,6	Q3/Q4 2017	Projekt w realizacji, sprzedano 44% mieszkań
Warszawa, Modlińska	360	16 125	96,1	etapami do Q4 2018	Projekt w realizacji, sprzedano 65% mieszkań
Warszawa, Makowska	136	6 823	44,6	Q4 2017	Projekt w realizacji, sprzedano 75% mieszkań

Źródło: Emitent, stan na 20.02.2017 r.

W 2017 r. Emitent planuje uruchomić 4 nowe projekty deweloperskie. W tym celu zakupił grunty pod budowę tych realizacji. Na dzień sporządzenia Dokumentu Spółka jest na etapie pozyskiwania stosownych zgód administracyjnych.

Poniżej zaprezentowano szczegółowe informacje o planowanych projektach deweloperskich wraz z podaniem nakładów inwestycyjnych poniesionych od daty ostatnio opublikowanego sprawozdania finansowego.

Lokalizacja inwestycji	Liczba mieszkań	PUM mieszkań	Planowane przychody ze sprzedaży netto (mln PLN)	Data planowanego oddania	Status	Nakłady inwestycyjne (mln PLN)
Warszawa, Białolecka	380	18 000	98,5	etapami do Q3 2019	Emitent dokonał zakupu nieruchomości gruntowych i jest w procesie pozyskiwania stosownych zgód administracyjnych.	Wydatki na zakup tychże nieruchomości gruntowych w 2016 r. wyniosły 6,3 mln PLN
Warszawa, Praga	182	8 508	52,7	Q4 2018	Emitent dokonał zakupu nieruchomości gruntowych i jest w procesie pozyskiwania stosownych zgód administracyjnych.	Wydatki na zakup tejże nieruchomości zostały dokonane w 2015 r. W 2016 r. wydatki na ten projekt wyniosły 0,4 mln PLN
Warszawa, Ursus	250	12 000	73	etapami do Q3 2019	Emitent dokonał zakupu nieruchomości gruntowej i jest w procesie pozyskiwania stosownych zgód administracyjnych.	Szacunkowe wydatki na zakup tejże nieruchomości gruntowej w 2016 r. wyniosły 9,5

					mln PLN
Warszawa, Praga	400	21 000	138	etapami do Q3 2019	Emitent dokonał zakupu nieruchomości gruntowej i jest w procesie pozyskiwania stosownych zgód administracyjnych.
					Szacunkowe wydatki na zakup tejże nieruchomości wyniosły w 2016 r. 23,0 mln PLN

Źródło: Emitent

5.14 WSZCZĘTE WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIA: UPADŁOŚCIOWE, UKŁADOWE LUB LIKWIDACYJNE

Wobec Emitenta nie zostały wszczęte postępowania upadłościowe, układowe ani likwidacyjne.

5.15 WSZCZĘTE WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIA: UGODOWE, ARBITRAŻOWE LUB EGZEKUCYJNE

Wobec Emitenta nie zostały wszczęte postępowania ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne.

5.16 WSZYSTKIE INNE POSTĘPOWANIA, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA SYTUACJĘ FINANSOWĄ EMITENTA

Wobec Emitenta nie wszczęto w ciągu ostatnich 12 miesięcy żadnych postępowań, które mogły mieć, miały lub mogą mieć wpływ na jego sytuację finansową.

5.17 ZOBOWIĄZANIA EMITENTA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ WOBEC POSIADACZY INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, KTÓRE ZWIĄZANE SĄ W SZCZEGÓLNOŚCI Z KSZTAŁTOWANIEM SIĘ JEGO SYTUACJI EKONOMICZNEJ I FINANSOWEJ

Na dzień publikacji Dokumentu Informacyjnego Emitent obsługuje następujące zobowiązania z tytułu papierów dłużnych:

Seria	Data emisji	Data wykupu	Wartość emisji (PLN)	Kupon
C	26.06.2015	25.06.2018	15 000 000	WIBOR 6M + 5,60%
D	09.06.2016	09.06.2020	20 000 000	WIBOR 6M + 5,60%
RAZEM			35 000 000	

5.18 ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE EMITENTA ORAZ ICH STRUKTURA W PODZIALE CZASOWYM I RODZAJOWYM

Emitent nie posiada zobowiązań pozabilansowych.

5.19 NIETYPOWE OKOLICZNOŚCI LUB ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZAMIESZCZONYM W NINIEJSZYM DOKUMENCIE

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Emitenta zamieszczonym w niniejszym Dokumencie Informacyjnym, tj. za rok 2015 wśród zdarzeń, które należy rozpatrywać jako istotnie wpływające na działania Grupy, należy wymienić następujące zdarzenia:

- Emisja trzyletnich obligacji serii C o wartości 15 mln PLN w dniu 26 czerwca 2015 r. Obligacje zostały wprowadzone do ASO Catalyst.

- Przedterminowy wykup 10.000 szt. obligacji serii B o wartości nominalnej 10 mln PLN w dniu 3 lipca 2015 r. W związku z przedterminowym wykupem 10.000 obligacji, zarząd Spółki podjął w dniu 3 lipca 2015 r. uchwałę o umorzeniu przedmiotowych 10.000 sztuk obligacji serii B.

5.20 ISTOTNE ZMIANY W SYTUACJI GOSPODARCZEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ EMITENTA ORAZ INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA ICH OCENY, KTÓRE POWSTAŁY PO SPORZĄDZENIU SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZAMIESZCZONEGO W NINIEJSZYM DOKUMENCIE

Zakup nieruchomości przy Jana Kazimierza w Warszawie.

W marcu 2016 r. Spółka zakupiła działkę przy ul. Jana Kazimierza w Warszawie za 10,1 mln PLN. Na przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest aktualnie inwestycja Osiedla Bravo. Na działce powstaje osiedle, w którym znajduje się łącznie 171 lokali, a ich oddanie planowane jest Q3 2017. Rozpoczęcie budowy rozpoczęło się w maju 2016 r.

Zakup nieruchomości przy ul. Białoleńskiej w Warszawie

W dniu 21 kwietnia 2016r Spółka zakupiła działkę przy ul. Białoleńskiej w Warszawie za 9,4 mln PLN. Na działce tej aktualnie prowadzona jest inwestycja w ramach kolejnych etapów osiedla Viva Garden. W pierwszym etapie tego osiedla powstaje 91 mieszkań z terminem oddania w Q4 2017 r.

Zakup nieruchomości przy ul. Makowskiej w Warszawie.

W czerwcu 2016 r. Spółka zakupiła działkę przy ul Makowskiej w Warszawie za 8,9 mln PLN. Na działce budowane aktualnie jest osiedle Verba, na którym powstanie 140 mieszkań. Ich oddanie planowane jest na Q4 2017.

Emisja obligacji serii D

W czerwcu 2016 r. Spółka wyemitowała obligacje serii D o wartości 20 mln PLN. Zgodnie z Warunkami Emisji, seria D nie została wprowadzona do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na Catalist.

Zakup nieruchomości przy ul. Traktorzystów w Warszawie.

W lipcu 2016 r. Spółka zakupiła działkę przy ul Traktorzystów w warszawskim Ursusie za 9,3 mln PLN. Na działce powstanie osiedle, które zostanie wprowadzone do sprzedaży w II kw. 2017 r. po uzyskaniu wszystkich wymaganych zgód administracyjnych. Ich oddanie planowane będzie etapami do Q4 2019.

Wykluczenie z obrotu obligacji serii C

Dnia 1 sierpnia 2016 r. Spółka podjęła decyzję o wykluczeniu z obrotu obligacji serii C o wartości 15 mln PLN na podstawie umowy z jedynym obligatariuszem.

Przedterminowy wykup obligacji serii B

Dnia 2 sierpnia 2016 r. Spółka wykupiła przedterminowo pozostałą w obrocie część obligacji serii B o wartości 8,05 mln PLN.

Zakup nieruchomości przy ul. Chrzanowskiego w Warszawie

W dniu 13 grudnia 2016 Spółka dokonała zakupu działki przy ulicy Chrzanowskiego na warszawskiej Pradze za 23 mln PLN. Na działce powstanie osiedle, które zostanie etapami wprowadzane do sprzedaży w II lub III kwartale 2017 roku i będzie realizowane do końca 2020 r.

Podniesieniu kapitału rezerwowego Victoria Wohnungsbau GmbH w wysokości 2.900.000 Euro i zakup nieruchomości w Berlinie

W dniu 23 stycznia 2017 Emitent podjął uchwałę o podniesieniu kapitału rezerwowego Victoria Wohnungsbau GmbH w wysokości 2.900.000 Euro w związku z planowanym zakupem nieruchomości w Berlinie i zapewnieniem finansowania prowadzenia projektu deweloperskiego. Victoria Wohnungsbau GmbH podpisała warunkową umowę zakupu nieruchomości gruntowej w grudniu 2016 r. W dniu 24 lutego 2017 r. Spółka zakupiła nieruchomość i stała się jej właścicielem. Cena transakcji wyniosła 2.500.000,00 EUR.

5.21 OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I OSOBY NADZORUJĄCE EMITENTA

Zarząd Victoria Dom S.A.

Michał Jasiński – Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu Victoria Dom 2008-2013.

Współzałożyciel Victoria Dom SA, posiada wieloletnie doświadczenie jako przedsiębiorca, inwestor oraz menedżer w rodzinnych przedsięwzięciach biznesowych. Związany z rodzinnym biznesem w Polsce oraz za granicą od 15 lat.

Waldemar Wasiluk – Wiceprezes Zarządu

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

Anna Mamcarz – Członek Zarządu

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

Miejszem wykonywania obowiązków członków zarządu Emitenta jest siedziba Emitenta.

Rada Nadzorcza Victoria Dom S.A.**Józef Jasiński – Przewodniczący Rady Nadzorczej**

Przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą od lat 80. Założyciel JKJ Development Jasiński Sp. J. (poprzednika prawnego Victoria Dom S.A.).

Krystyna Jasińska – Członek Rady Nadzorczej

Przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą od lat 80. Założyciel JKJ Development Jasiński Sp. J. (poprzednika prawnego Victoria Dom S.A.).

Ian Król – Członek Rady Nadzorczej

Wicemarszałek Sejmu III kadencji; poseł I, II, III kadencji sejmu (1989-2001); członek władz Unii Wolności do 2005r; od 2006r przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą; członek RN Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości, doradca kancelarii Domański, Zakrzewski, Palinka.

Miejszem wykonywania obowiązków członków rady nadzorczej Emitenta jest siedziba Emitenta.

5.22 STRUKTURA AKCJONARIATU EMITENTA

Obecnie jedynym akcjonariuszem Victoria Dom S.A. jest spółka pod firmą JKM Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000520401; NIP: 524-277-14-71; REGON: 147368714.

JKM Sp. z o.o. nabyła akcje Emitenta w dniu 06 sierpnia 2015 r.

L.p.	Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym	Akcje serii A	Akcje serii B
1	JKM Sp. z o.o.	20 000 000	20 000 000	100%	100%	19 000 000	1 000 000

Źródło: Emitent

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

6 SPRAWOZDANIA FINANSOWE

6.1 SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA ZA ROK 2015 ORAZ 2014 WRAZ Z OPINIĄ BIEGŁEGO REWIDENTA.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI

Victoria Dom Spółka Akcyjna



Historyczne informacje finansowe 2014 i 2015

Strona 44

WPROWADZENIE DO HISTORYCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH

1. Nazwa jednostki, adres siedziby, przedmiot działalności oraz nr w rejestrze sądowym

Nazwa: Victoria Dom Spółka Akcyjna

Adres: Warszawa, ul. Kąty Grodziskie 105

Przedmiot działalności:

1. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.12.Z)
2. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.12.Z)
3. Wznoszenie kompletnych obiektów budowlanych lub ich części, inżynieria lądowa i wodna (PKD 45.2)
4. Wykonanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków (PKD 45.21.A)
5. Wykonywanie specjalistycznych robót budowlanych (PKD 45.25)
6. Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych (PKD 45.4)
7. Sprzedaż hurtowa materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego (PKD 51.53.B)
8. Pozostałe pośrednictwo finansowe, gdzie indziej nie sklasyfikowane (PKD 65.23.Z)
9. Wynajem nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.80.Z)
10. Obsługa nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.1)

Rejestr sądowy: Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Nr KRS 0000305793



2. Czas działania jednostki określony w akcie założycielskim:

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym :

Sprawozdanie finansowe obejmuje historyczne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz zawiera okres porównywalny od 01 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku. Sprawozdanie dotyczy okresów, za które sporządzone zostały sprawozdania statutowe podlegające badaniu oraz zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie. Ogłoszone zostały w KRS.

4. Skład organów jednostki na dzień 30.01.2017 roku

Zarząd:

Michał Jasiński	Prezes
Waldemar Wasiluk	Wiceprezes
Anna Mamcarz	Członek Zarządu

Zmiany w składzie Zarządu-

Anna Mamcarz powołana została na Członka Zarządu na podstawie uchwały z dnia 18.06.2015 roku nr 21/RN/2015

Strona 45

Rada Nadzorcza:

Jasiński Józef	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Krystyna Jasinska	Członek Rady Nadzorczej
Jan Król	Członek Rady Nadzorczej

5. Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

W skład Spółki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

6. Wskazanie, czy emitent jest jednostką dominującą, współnikiem jednostki współzależnej lub znaczącym inwestorem oraz czy sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

Spółka jest jednostką dominującą.

Spółka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania - zwolnione z konsolidacji/ art. 56 ust 1 i 3 oraz art. 58 ustawy o rachunkowości.

7. Stwierdzenie, że sprawozdania finansowe podlegały przekształceniu w celu zapewnienia porównywalności danych, a zestawienie i objaśnienie różnic, będących wynikiem korekt z tytułu

zmian zasad (polityki) rachunkowości lub korekt błędów, zostało zamieszczone w dodatkowej nocy objaśniającej:

Różnice nie wystąpiły.

8. Wskazanie, czy w przedstawionym sprawozdaniu finansowym lub danych porównywalnych dokonano korekt wynikających z zastrzeżeń w opiniach podmiotów uprawnionych do badania o sprawozdaniach finansowych za lata, za które sprawozdanie finansowe lub dane porównywalne zostały zamieszczone w prospekcie:

Nie wystąpiły.

9. Wskazanie średnich kursów wymiany złotego, w okresach objętych sprawozdaniem finansowym i danymi porównywalnymi, w stosunku do euro ustalanych przez Narodowy bank Polski:

stan na	średni w okresie	stan na koniec okresu	najwyższy w okresie	najniższy w okresie
31-12-2014	4,1893	4,2623	4,3138	4,0998
31-12-2015	4,1848	4,2615	4,358	3,9822

Strona 46

10. Założenie kontynuacji działalności:

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej.

Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

11. Wskazanie, czy w okresie, za który sporządzono sprawozdanie finansowe nastąpiło połączenie spółek

Sprawozdanie finansowe nie zawiera skutków rozliczenia połączenia spółek.

12. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego:

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 roku, wykonującego dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam (Dz. Urz. UE L 149 z 30.04.2004 r. z późn. zm.). oraz zostało przygotowane zgodnie ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 ze zm.) Sprawozdanie zawiera informacje wymagane Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 18 października 2005 r. w sprawie informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości (Dz. U. 2014 poz. 300 z późniejszymi zmianami).

W sprawozdaniu finansowym wykazano tylko te dane i informacje wymagane Rozporządzeniem MF, które wystąpiły w okresach prezentowanych w tym sprawozdaniu.

Spółka dla lat 2014 i 2015 sporządziła statutowe sprawozdania finansowe. Sprawozdania te zostały zbadane przez biegłego rewidenta i zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Wystąpiła różnica pomiędzy statutowymi sprawozdaniami finansowymi a historycznymi danymi finansowymi dotycząca prezentacji obligacji, które podlegały wcześniejszemu wykupowi niż pierwotnie określony w warunkach emisji. W historycznych danych finansowych zostały zaprezentowane w zobowiązaniach krótkoterminowych.

13. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Stosowane zasady rachunkowości:

Przychody i koszty

Przychody i koszty są ujmowane zgodnie z zasadą memoriału, tj. w roku obrotowym, którego dotyczą, niezależnie od terminu otrzymania lub dokonania płatności.

Przychody

Przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości są ujmowane w dacie przekazania lokalu / domu na podstawie protokołu odbioru. Zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 8 „Działalność deweloperska” spółka kwalifikuje 100% przychodów w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem spełnienia przesłanek:

- nastąpiło podpisanie przez nabywcę odbioru nieruchomości, bądź jej części, zgodnie z umową przedwstępną i przekazanie kluczy do budynku, bądź lokalu,
- na podstawie umowy przedwstępnej, pod datą protokolarnego odbioru budynku (lokalu), przenoszone są na nabywcę wszelkie ryzyka związane z tą nieruchomością lub jej częścią oraz korzyści, jak np. możliwość adaptacji, wynajmu, itp.
- nabywca może rozpocząć użytkowanie nabytej nieruchomości lub jej części. Spółka nie jest zobowiązana (na podstawie protokołu odbioru lub innego dokumentu) do usunięcia istotnych usterek, co warunkuje wykorzystanie danej nieruchomości w okresie powyżej jednego miesiąca zgodnie z zamiarem nabywcy,
- spółka otrzymała całość lub prawie całość zapłaty za nieruchomość od nabywcy,
- po podpisaniu protokołu odbioru nie zachodzi istotne ryzyko odstąpienia nabywcy od umowy i konieczności zwrotu wpłaconych przez niego środków,
- spółka nie jest zobowiązana zgodnie z umową deweloperską / przedwstępną do wykonania innych ważnych czynności, poza zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Przychody ze sprzedaży towarów, materiałów ujmowane są w dniu wykonania sprzedaży tj. wydania towaru lub materiału i wystawienia faktury.

Przychody ze świadczenia usług są rozpoznawane zgodnie z zasadą memoriałową.

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Koszty

Koszty dotyczące materiałów budowlanych, usług, robocizny, energii i innych kosztów obciążających budowę gromadzone są na koncie 500 "Koszt wytworzenia usługi budowlanej" w podziale na analityki wyodrębniające i rozróżniające poszczególne zespoły budów. Zespół budowy to ilość wznoszonych budynków o takich samych lub zbliżonych parametrach (powierzchnia, architektura, stosowane materiały, technologia wykonania) budowanych w tym samym okresie czasu na podstawie jednego prawomocnego pozwolenia na budowę wydanego przez właściwy organ administracji. Na poszczególnych kontach analitycznych grupuje się koszty dotyczące budowy w czasie jej trwania. Z dniem podpisania protokołów zdawczo - odbiorczych budynków / lokali rozlicza się koszty budowy na konto „Wyroby gotowe”. W przypadku bloków (lokali/ mieszkań) koszty budowy rozliczane są na metraż mieszkań, koszty domów na ilość wybudowanych obiektów. Koszty części wspólnych tj. dróg, rozliczane są na ilość lokali w blokach i domy. Koszty budów niezakończonych na koniec okresu sprawozdawczego, - pozostają na koncie "500" na następny okres sprawozdawczy. Ich wartość ustalana odrębnie na poszczególne budowy, stanowi na dzień bilansowy wartość zapasu - produkcji niezakończonej i podlega inwentaryzacji.

Odsetki

Przychody odsetkowe są ujmowane w momencie ich naliczenia w pozycji rachunku zysków i strat - przychody finansowe.

Strona 48

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne ujmuje się w księgach według cen ich nabycia lub kosztów poniesionych na ich wytworzenie i umarza się wg metody liniowej w okresie szacowanej ekonomicznej użyteczności.

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych jest przez jednostkę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę dokonywanych w następnych latach odpisów amortyzacyjnych.

Środki trwałe

Wartość początkową środków trwałych ujmuje się w księgach według cen nabycia lub kosztów wytworzenia z uwzględnieniem skutków przeszacowania (aktualizacji), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia do dnia przyjęcia do używania, w tym również koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych

w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Środki trwale amortyzowane są metodą liniową. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w następnym miesiącu po przyjęciu środka trwałego do używania, natomiast środki trwale niskocenne w miesiącu przyjęcia do użytkowania.

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji środków trwałych jest przez jednostkę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę dokonywanych w następnych latach odpisów amortyzacyjnych.

Inwestycje

Inwestycje obejmują aktywa posiadane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz są posiadane w celu osiągnięcia tych korzyści.

Inwestycje w nieruchomości

Wartość początkową inwestycji w nieruchomości ujmuje się w księgach według cen nabycia lub kosztów wytworzenia z uwzględnieniem skutków przeszacowania (aktualizacji), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości. Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia inwestycji w nieruchomości powiększają koszty jej ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji i powodującego, że wartość użytkowa inwestycji w nieruchomości po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową. Inwestycje w nieruchomości amortyzowane są metodą liniową. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w następnym miesiącu po przyjęciu inwestycji w nieruchomości do używania. Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji środków trwałych jest przez jednostkę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę dokonywanych w następnych latach odpisów amortyzacyjnych.

Inwestycje w akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych

Akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych zaliczone do aktywów trwałych wycenia się według ceny nabycia. W przypadku trwałej utraty wartości, nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, wartość udziałów i akcji pomniejsza się o odpis wyrażający trwałą utratę wartości.

Trwała utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy ocenia się, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli takie dowody istnieją, ustala się szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje się odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat. W przypadku, gdy skutki uprzednio dokonanego przeszacowania aktywów ujęto jako kapitał z aktualizacji wyceny, to strata pomniejsza wysokość tego kapitału, a pozostała część straty jest odnoszona na rachunek zysków i strat.

Leasing finansowy

Spółka jako leasingobiorca

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Spółkę zasadniczo całe ryzyko i korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, ujmowane są w bilansie na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenia salda zobowiązania z tytułu leasingu, w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w ciężar rachunku zysków i strat. Środki trwale użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane przez szacowany okres użytkowania środka trwałego. Przy braku wystarczającej pewności, że spółka uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu, dany składnik aktywów amortyzuje się przez krótszy z dwóch okresów: okres leasingu lub szacowany okres użytkowania. Umowy leasingowe zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Strona 50

Zapasy

Zapasy, na które składają się materiały, towary, produkcja niezakończona, wyroby gotowe i zaliczki na dostawy rozumiane są jako aktywa, które stanowią materiały lub surowce i półfabrykaty, przeznaczone do zużycia w procesie produkcji lub świadczenia usług, są w trakcie produkcji - przerobu przeznaczonej do sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej lub do sprzedaży. Zapasy wyceniane są według cen nabycia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Grunty przeznaczone na sprzedaż i materiały nie przekazane do zużycia, ewidencjonowane są ilościowo - wartościowo, przy czym rozchód wycenia się metodą średniej ważonej.

Produkcja w toku stanowi poniesione nakłady związane z realizacją osiedli mieszkaniowych i koszty związane z produkcją pomocniczą.

Wyroby gotowe są to w szczególności składniki zakończonych projektów (osiedla domów i osiedla domów wielorodzinnych). Wyceniane one są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia - zawierającego koszty bezpośrednie i uzasadnioną część kosztów pośrednich) lub możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Do zapasów zaliczamy w szczególności:

- grunty przeznaczone pod realizację przedsięwzięć deweloperskich
- gotowe jednostki mieszkalne (lokale i domy) i miejsca parkingowe stanowiące wyroby gotowe,
- nakłady stanowiące koszt wytworzenia jednostek mieszkalnych (lokali i domów) i miejsc parkingowych.

Należności, roszczenia i zobowiązania, inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe

Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

Kaucje gwarancyjne, które stanowią zabezpieczenie roszczeń wobec podwykonawców wykazywane są w pasywach jako pozostałe zobowiązania.

Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień ich powstania według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Podstawową działalnością spółki jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Ich cechą charakterystyczną jest budowa mieszkań, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie trwania całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przenoszenie prawa własności na nabywcę nieruchomości. Proces realizacji takich inwestycji przekracza okres 1 roku. Zaliczki wpłacane przez nabywców z tytułu podpisania umów ewidencjonowane są w rozliczeniach

międzyokresowych przychodów. Wartość wpłaconych zaliczek pozostaje na koncie rozliczeń międzyokresowych przychodów do przeniesienia / rozliczenia z tego tytułu przychodów.

Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy stanowią zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne.

Gwarancje

Rezerwy na gwarancje uznaje się, gdy produkt lub usługa zostanie sprzedana. Rezerwy tworzone są w oparciu o dane historyczne dotyczące poniesionych kosztów gwarancji.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną.

Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego.

Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się na kapitał własny.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie są kompensowane dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniu finansowym.

Różnice kursowe

Różnice kursowe wynikające z wyceny na dzień bilansowy aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych oraz powstałe w związku z zapłatą należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również przy sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach - do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

Instrumenty finansowe

Klasyfikacja instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Zasady wyceny i ujawniania aktywów finansowych opisane w poniższej notce nie dotyczą instrumentów finansowych wyłączonych z Rozporządzenia w tym w szczególności udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych, praw i zobowiązań wynikających z umów leasingowych i ubezpieczeniowych, należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz instrumentów finansowych wyemitowanych przez Spółkę stanowiących jej instrumenty kapitałowe.

Aktywa finansowe dzieli się na:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,
- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

Strona 53

Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych

Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, to jest w wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych w zamian innych składników majątkowych, zaś zobowiązania finansowe w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione przez Spółkę koszty transakcji.

Aktywa finansowe nabyte w wyniku transakcji dokonanych na rynku regulowanym wprowadza się do ksiąg rachunkowych w dniu ich zawarcia/ rozliczenia.

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu

Do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz wahań innych czynników rynkowych albo krótkiego czasu trwania nabytego instrumentu, a także inne aktywa finansowe, bez względu na zamiary, jakimi kierowano się przy zawieraniu kontraktu, jeżeli stanowią one składnik portfela podobnych aktywów finansowych, co do którego jest duże prawdopodobieństwo realizacji w krótkim terminie zakładanych korzyści ekonomicznych.

Do aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się pochodne instrumenty finansowe, z wyjątkiem przypadku, gdy Spółka uznaje zawarte kontrakty za instrumenty zabezpieczające. Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się

również zobowiązanie do dostarczenia pożyczonych papierów wartościowych oraz innych instrumentów finansowych, w przypadku zawarcia przez Spółkę umowy sprzedaży krótkiej.

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej, natomiast skutki okresowej wyceny, z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych i instrumentów zabezpieczających, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się niezakwalifikowane do pożyczek udzielonych i należności własnych aktywa finansowe, dla których zawarte kontrakty ustalają termin wymagalności spłaty wartości nominalnej oraz określają prawo do otrzymania w ustalonych terminach korzyści ekonomicznych, na przykład oprocentowania, w stałej lub możliwej do ustalenia kwocie, pod warunkiem że Spółka zamierza i może utrzymać te aktywa do czasu, gdy staną się one wymagalne.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wycenia się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Strona 54

Pożyczki udzielone i należności własne

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się, niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty), aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych. Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się także obligacje i inne dłużne instrumenty finansowe nabyte w zamian za wydane bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środki pieniężne, jeżeli z zawartego kontraktu jednoznacznie wynika, że zbywający nie utracił kontroli nad wydanymi instrumentami finansowymi.

Pożyczki udzielone i należności własne, które Spółka przeznacza do sprzedaży w krótkim terminie, zalicza się do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu.

Do pożyczek udzielonych i należności własnych nie zalicza się nabytych pożyczek ani należności, a także wpłat dokonanych przez Spółkę celem nabycia instrumentów kapitałowych nowych emisji, również wtedy, gdy nabycie następuje w pierwszej ofercie publicznej lub w obrocie pierwotnym, a w przypadku praw do akcji - także w obrocie wtórnym.

Pożyczki udzielone i należności własne wycenia się według skorygowanej ceny nabycia, tj. zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Udzielone pożyczki i należności własne przeznaczone do sprzedaży w okresie do 3 miesięcy, wycenia się według wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe nie zakwalifikowane do powyższych kategorii zaliczane są do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wycenia się w wartości godziwej zaś skutki przeszacowania zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

Przekwalifikowania aktywów finansowych

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej na dzień przekwalifikowania do innej kategorii aktywów finansowych. Wartość godziwa na dzień przekwalifikowania staje się odpowiednio nowo ustaloną ceną nabycia lub skorygowaną ceną nabycia. Zyski lub straty z przeszacowania aktywów finansowych poddanych przekwalifikowaniu ujęte do tej pory jako przychody lub koszty finansowe pozostają w rachunku zysków i strat.

Aktywa finansowe zaliczone do utrzymywanych do terminu wymagalności, na dzień przekwalifikowania ich w całości lub części do kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, wycenia się w wartości godziwej. Skutki przeszacowania ustalone jako różnica między wynikającą z ksiąg rachunkowych wartością w skorygowanych cenach nabycia a wartością godziwą, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego

Strona 55

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym w szczególności instrumenty pochodne o ujemnej wartości godziwej, które nie zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające, wykazywane są w wartości godziwej, zaś zyski i straty wynikające z ich wyceny ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do sprzedaży w okresie do 3 miesięcy, wycenia się według wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej.

Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się według skorygowanej ceny nabycia, tj. zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Wszystkie zobowiązania finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia kontraktu.

Rachunkowość zabezpieczeń

Rachunkowość zabezpieczeń jest stosowana wyłącznie, jeżeli spełnione zostały następujące wymagania:

- przed rozpoczęciem zabezpieczenia sporządzona została formalna dokumentacja,

- planowana transakcja poddawana zabezpieczeniu jest wysoce prawdopodobna, a z jej charakterystyki wynika, że jest zagrożona zmianami w przepływach pieniężnych, które mogą wpłynąć na wynik finansowy Spółki,
- efektywność zabezpieczenia może być wiarygodnie zmierzona, na podstawie wiarygodnie ustalonej wartości godziwej zabezpieczanej pozycji lub przepływów pieniężnych z nią związanych oraz wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego,
- w okresie sprawozdawczym efektywność zabezpieczenia jest mierzona bieżąco i utrzymuje się na wysokim poziomie, a także nie różni się istotnie od założeń przyjętych w udokumentowanej strategii zarządzania ryzykiem.
- okresie sprawozdawczym efektywność zabezpieczenia jest mierzona bieżąco i utrzymuje się na wysokim poziomie, a także nie różni się istotnie od założeń przyjętych w udokumentowanej strategii zarządzania ryzykiem.
- okresie sprawozdawczym efektywność zabezpieczenia jest mierzona bieżąco i utrzymuje się na wysokim, a także nie różni się istotnie od założeń przyjętych w udokumentowanej strategii zarządzania ryzykiem.

Instrumenty pochodne nie spełniające powyższych wymagań klasyfikowane są jako instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu.

Strona 56

Zabezpieczanie przepływów pieniężnych

W przypadku zabezpieczenia przepływów pieniężnych zyski lub straty z wyceny wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego, lub z wyceny składnika walutowego instrumentu zabezpieczającego niebędącego instrumentem pochodnym, w części uznanej za efektywne zabezpieczenie przyszłych przepływów pieniężnych związanych z zabezpieczaną pozycją, odnosi się na kapitał z aktualizacji wyceny; bezwzględna wartość kwoty odniesionej na kapitał, to jest w pełni efektywnego zabezpieczenia, nie może być jednak wyższa od wartości godziwej skumulowanych od dnia rozpoczęcia zabezpieczania zmian przyszłych przepływów pieniężnych związanych z zabezpieczaną pozycją. Pozostałą część skutków przeszacowania instrumentu zabezpieczającego, obejmującą kwotę niestanowiącą w pełni efektywnego zabezpieczenia zalicza się do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

Wykazane w kapitale z aktualizacji wyceny zyski lub straty z przeszacowania instrumentu zabezpieczającego zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych tego okresu sprawozdawczego, w którym zabezpieczone uprawdopodobnione przyszłe zobowiązanie lub planowana transakcja powoduje powstanie przychodów lub kosztów finansowych. Jeżeli uprawdopodobnione przyszłe zobowiązanie lub planowana transakcja poddane zabezpieczeniu powodują powstanie aktywów lub zobowiązań, to na dzień wprowadzenia tych pozycji do ksiąg rachunkowych zyski lub straty z przeszacowania instrumentu zabezpieczającego ujęte do tego dnia w kapitale z aktualizacji wyceny odpisuje się i odpowiednio dolicza do ceny nabycia lub inaczej określonej wartości początkowej wprowadzonych do ksiąg rachunkowych aktywów lub zobowiązań.

W przypadku, kiedy instrument zabezpieczający wygaś, został zbyty, wypowiedziany lub wykonany, a także w przypadku gdy zabezpieczanie przestaje spełniać wymagane warunki, skumulowane do tego dnia zyski lub straty z wyceny instrumentu zabezpieczającego pozostają na kapitale z aktualizacji wyceny do dnia, kiedy uprawdopodobnione przyszłe zobowiązanie lub planowana transakcja zostaną wprowadzone do ksiąg rachunkowych. Jeżeli w ocenie Spółki planowana transakcja lub uprawdopodobnione przyszłe zobowiązanie nie będą wykonane, to skumulowane zyski lub straty z wyceny instrumentu zabezpieczającego, ujęte w kapitale z aktualizacji wyceny, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

Zabezpieczanie wartości godziwej

W przypadku zabezpieczania wartości godziwej, zyski lub straty z wyceny instrumentu zabezpieczającego w wartości godziwej, lub z wyceny składnika walutowego instrumentu zabezpieczającego niebędącego instrumentem pochodnym, ujmuje się w księgach rachunkowych bieżąco, jako przychody lub koszty finansowe okresu sprawozdawczego. Skutki przeszacowania pozycji zabezpieczanej, spowodowane przez określone ryzyko poddane zabezpieczeniu, odpowiednio podwyższające lub pomniejszające wartość tej pozycji wykazaną w księgach rachunkowych, zalicza się bieżąco do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego. Dotyczy to również zwiększania i zmniejszania wartości pozycji zabezpieczanych, które w innym przypadku, jako skutki przeszacowania, byłyby odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny, jak też pozycji wycenianych przez Spółkę w cenie nabycia.

Strona 57

Zabezpieczanie udziałów w aktywach netto jednostek zagranicznych

W przypadku zabezpieczania udziałów w aktywach netto jednostek zagranicznych różnice kursowe, ujemne i dodatnie, powstałe na dzień wyceny zabezpieczanych udziałów odnosi się na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny. Natomiast zyski lub straty z wyceny wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego, lub z wyceny składnika walutowego instrumentu zabezpieczającego niebędącego instrumentem pochodnym, w części uznanej za efektywne zabezpieczenie ryzyka zmiany kursu walut związanego z zabezpieczaną pozycją, odnosi się na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny i rozlicza na dzień wyłączenia z ksiąg rachunkowych całości lub części zabezpieczanych udziałów, jako korektę wartości wydawanych aktywów. Bezwzględna wartość kwoty odniesionej na kapitał nie może być jednak wyższa od skumulowanych od dnia rozpoczęcia zabezpieczania różnic kursowych z wyceny zabezpieczanych udziałów. Pozostałą część skutków przeszacowania instrumentu zabezpieczającego, obejmującą kwotę niestanowiącą efektywnego zabezpieczenia zalicza się do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

Opis metod i istotnych założeń przyjętych do ustalenia wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w takiej wartości

Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

BILANS

	Nota	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
AKTYWA			
I. Aktywa trwałe		16 125 335,05	12 072 957,08
1. Wartości niematerialne i prawne	1	190 024,94	60 621,21
2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	8 981 119,79	7 332 437,60
4. Inwestycje długoterminowe	3,4	10 000,00	10 000,00
4.1. Nieruchomości		0,00	0,00
4.2. Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
4.3. Długoterminowe aktywa finansowe		10 000,00	10 000,00
a) w jednostkach powiązanych, w tym:		10 000,00	10 000,00
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5	6 944 190,32	4 669 898,27
5.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		6 741 780,34	4 432 738,42
5.2. Inne rozliczenia międzyokresowe		202 409,98	237 159,85
II. Aktywa obrotowe		147 160 390,77	90 805 656,49
1. Zapasy	6	122 278 856,44	70 543 104,16
2. Należności krótkoterminowe	7, 8	3 082 697,64	687 905,09
2.3. Od pozostałych jednostek		3 082 697,64	687 905,09
3. Inwestycje krótkoterminowe	9	21 259 977,31	19 262 554,86
3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		21 259 977,31	19 262 554,86
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		21 259 977,31	19 262 554,86
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10	538 859,38	312 092,38
III. Należne wpłaty na kapitał zakładowy		0,00	0,00
IV. Akcje (udziały) własne		0,00	0,00
A k t y w a r a z e m		163 285 725,82	102 878 613,57
PASYWA			
I. Kapitał własny		54 251 330,95	45 126 642,40
1. Kapitał zakładowy	11	2 000 000,00	2 000 000,00
2. Kapitał zapasowy	12	667 000,00	667 000,00
3. Kapitał z aktualizacji wyceny		0,00	0,00
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	13	40 259 642,40	34 922 300,75
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych		0,00	186 477,38
6. Zysk (strata) netto		11 324 688,55	7 350 864,27
7. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00
II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		109 034 394,87	57 751 971,17
1. Rezerwy na zobowiązania	14	10 372 579,16	6 969 983,73
1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		9 442 517,06	5 907 340,76
1.3. Pozostałe rezerwy		930 062,10	1 062 642,97
b) krótkoterminowe		930 062,10	1 062 642,97
2. Zobowiązania długoterminowe	15	18 091 288,83	12 389 286,63
2.3. Wobec pozostałych jednostek		18 091 288,83	12 389 286,63
3. Zobowiązania krótkoterminowe	16	32 829 355,95	21 525 287,01
3.3. Wobec pozostałych jednostek		32 828 655,18	21 524 586,24
3.4. Fundusze specjalne		700,77	700,77
4. Rozliczenia międzyokresowe	17	47 741 170,93	16 867 413,80
4.1. Ujemna wartość firmy		0,00	0,00
4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe		47 741 170,93	16 867 413,80

b) krótkoterminowe		47 741 170,93	16 867 413,80
Pasywa razem		163 285 725,82	102 878 613,57
Wartość księgowa		54 251 330,95	45 126 642,40
Liczba akcji		20 000 000,00	20 000 000,00
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	22	2,71	2,26

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Noty	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:		90 816 040,22	81 099 432,74
- od jednostek powiązanych		0,00	0,00
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	19	90 072 259,26	80 772 436,68
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	20	743 780,96	326 996,06
II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	21	66 129 415,32	62 471 994,07
- jednostkom powiązanym		0,00	0,00
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		65 387 334,60	62 100 496,85
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		742 080,72	371 497,22
III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (I-II)		24 686 624,90	18 627 438,67
IV. Koszty sprzedaży	21	2 402 303,91	1 960 776,56
V. Koszty ogólnego zarządu	21	4 520 897,33	4 970 693,14
VI. Zysk (strata) na sprzedaży (III-IV-V)		17 763 423,66	11 695 968,97
VII. Pozostałe przychody operacyjne	22	226 050,65	228 942,47
1. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		50 425,68	152 138,55
4. Inne przychody operacyjne		175 624,97	76 803,92
VIII. Pozostałe koszty operacyjne	23	655 869,30	419 384,29
2. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		450 000,00	201 967,38
3. Inne koszty operacyjne		205 869,30	217 416,91
IX. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (VI+VII-VIII)		17 333 605,01	11 505 527,15
X. Przychody finansowe	24	314 318,42	637 340,70
2. Odsetki, w tym:		293 754,61	637 340,70
5. Inne		20 563,81	0,00
XI. Koszty finansowe	25	3 674 596,50	3 003 805,65
1. Odsetki, w tym:		2 071 594,41	2 541 345,39
4. Inne		1 603 002,09	462 460,26
XII. Zysk (strata) brutto (IX+X-XI)		13 973 326,93	9 139 062,20
XIII. Podatek dochodowy	26	2 648 638,38	1 788 197,93
a) część bieżąca		1 422 504,00	700 287,00
b) część odroczone		1 226 134,38	1 087 910,93
XVI. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		0,00	0,00
XV. Zysk (strata) netto (XII-XIII-XIV)		11 324 688,55	7 350 864,27
Zysk (strata) netto (zanalizowany)		11 324 688,55	7 350 864,27
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		20 000 000,00	20 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,57	0,37
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych			
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)			

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	45 126 642,40	39 707 360,75
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
b) korekty błędów		186 477,38
II. Kapitał własny na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych porównywalnych	45 126 642,40	39 893 838,13
1. Kapitał zakładowy na początek okresu	2 000 000,00	2 000 000,00
1A Udziały własne na początek okresu		-599 940,00
1.1. Zmiany kapitału zakładowego	0,00	599 940,00
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	-1 218 060,00
- akcje przeznaczone do umorzenia		-1 218 060,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	-1 818 000,00
- umorzenia akcji (udziałów)		-1 818 000,00
1.2. Kapitał zakładowy na koniec okresu	2 000 000,00	2 000 000,00
2. Kapitał zapasowy na początek okresu	667 000,00	667 000,00
2.1. Zmiany kapitału zapasowego	0,00	0,00
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	667 000,00
- podziału zysku (ustawowo)		667 000,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	667 000,00
- umorzenia akcji (udziałów)		667 000,00
2.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	667 000,00	667 000,00
3. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
3.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	34 922 300,75	33 482 759,73
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	5 337 341,65	1 439 541,02
a) zwiększenia (z tytułu)	5 337 341,65	1 439 541,02
- z podziału zyski	5 337 341,65	1 439 541,02
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
4.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	40 259 642,40	34 922 300,75
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	7 537 341,65	4 157 541,02
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	7 537 341,65	4 157 541,02
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
b) korekty błędów	0,00	186 477,38
5.2. Zysk z lat ubiegłych, na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	7 537 341,65	4 344 018,40
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	7 537 341,65	4 157 541,02
- dywidenda	2 200 000,00	1 000 000,00
- kapitał rezerwowy	5 337 341,65	1 439 541,02
- kapitał zapasowy	0,00	667 000,00
- pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	1 051 000,00
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	186 477,38
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	0,00	0,00
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	186 477,38
6. Wynik netto	11 324 688,55	7 350 864,27
a) zysk netto	11 324 688,55	7 350 864,27
b) strata netto	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
III. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	54 251 330,95	45 126 642,40
VI. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	51 251 330,95	43 126 642,40

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	11 324 688,55	7 350 864,27
II. Korekty razem	-6 959 623,22	-2 060 677,13
1. Amortyzacja	1 019 151,12	1 086 052,05
2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 071 594,41	421 818,50
4. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-50 425,68	-274 432,23
5. Zmiana stanu rezerw	3 402 595,43	5 386 505,26
6. Zmiana stanu zapasów	-51 735 752,28	-13 679 810,89
7. Zmiana stanu należności	-2 394 792,55	618 728,26
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	12 355 308,25	4 718 472,69
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	28 372 698,08	-338 010,77
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I +/- II)	4 365 065,33	5 290 187,14
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	113 427,65	669 000,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	113 427,65	669 000,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
II. Wydatki	2 860 239,01	232 441,16
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 860 239,01	232 441,16
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I - II)	-2 746 811,36	436 558,84
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	15 000 000,00	18 050 000,00
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	15 000 000,00	18 050 000,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	14 620 831,52	19 980 760,78
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	2 200 000,00	2 118 060,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	196,00	11 957 098,59

5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	10 000 000,00	5 000 000,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	349 041,11	483 783,69
8. Odsetki	2 071 594,41	421 818,50
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)	379 168,48	-1 930 760,78
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.II +/- B.II +/- C.III)	1 997 422,45	3 795 985,20
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	1 997 422,45	3 795 986,20
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	19 262 554,86	15 466 568,66
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	21 259 977,31	19 262 554,86
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Noty objaśniające

NOTA 1.1.

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy	0,00	0,00
c) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	0,00	0,00
- oprogramowanie komputerowe	0,00	0,00
d) inne wartości niematerialne i prawne	38 285,63	60 621,21
e) zaliczki na wartości niematerialne i prawne	151 739,31	0,00
Wartości niematerialne i prawne, razem	190 024,94	60 621,21

NOTA 1.2.

	a	b	c		d	e	
ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	koszty zakończonych prac rozwojowych	wartość firmy	nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:		inne wartości niematerialne i prawne	zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Wartości niematerialne i prawne, razem
31.12.2015				oprogramowanie komputerowe			
a) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu					163503,15	0	163 503,15
b) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	151 739,31	151 739,31
- zakup						151739,31	151 739,31
c) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) wartość brutto wartości niematerialnych i	0,00	0,00	0,00	0,00	163 503,15	151 739,31	315 242,46

prawnych na koniec okresu							
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu					102881,94		102 881,94
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00	22 335,58	0,00	22 335,58
					22 335,58		22 335,58
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	125 217,52	0,00	125 217,52
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
j) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	38 285,63	151 739,31	190 024,94

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	koszty zakończonych prac rozwojowych	wartość firmy	nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:		inne wartości niematerialne i prawne	zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Wartości niematerialne i prawne, razem
31.12.2014				oprogramowanie komputerowe			
a) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu					159 150,15		159 150,15
b) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00	4 353,00	0,00	4 353,00
zakup-					4 353,00		4 353,00
-							0,00
-							
-							0,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-							0,00
-							0,00
-							0,00
d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	163 503,15	0,00	163 503,15
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu					74 684,94		74 684,94
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00	28 197,00	0,00	28 197,00
-					28 197,00		28 197,00
							0,00
							0,00
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	102 881,94	0,00	102 881,94
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu							0,00

- zwiększenie							0,00
- zmniejszenie							0,00
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
j) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	60 621,21	0,00	60 621,21

NOTA 1.3.

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
a) własne	190 024,94	60 621,21
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne, razem	190 024,94	60 621,21

NOTA 2.1.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
a) środki trwałe, w tym:	8 759 724,70	7 200 879,88
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	902 933,44	902 933,44
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	3 512 291,87	3 617 704,31
- urządzenia techniczne i maszyny	939 577,03	1 059 238,27
- środki transportu	3 160 222,12	1 508 439,17
- inne środki trwałe	244 700,24	112 564,69
b) środki trwałe w budowie	0,00	131 557,72
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	221 395,09	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	8 981 119,79	7 332 437,60

Strona 64

NOTA 2.2.

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
Stan na 31.12.2015						
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	902 933,44	4 216 500,67	2 399 696,67	3 149 943,50	508 095,70	11 177 169,98
zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00	39 536,20	2 369 147,56	209 978,57	2 618 662,33
- zakup	0,00	0,00	39 536,20	2 233 331,80	209 978,57	2 482 846,57
- leasing	0,00	0,00	0,00	135 815,76	0,00	135 815,76
zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	60 000,00	199 495,68	39 079,11	298 574,79
- sprzedaż			60 000,00	199 495,68	39 079,11	298 574,79
b) wartość brutto środków	902 933,44	4 216 500,67	2 379 232,87	5 319 595,38	678 995,16	13 497 257,52

trwałych na koniec okresu						
c) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu		598 796,36	1 340 458,40	1 641 504,33	395 531,01	3 976 290,10
- amortyzacja za okres (z tytułu)	0,00	105 412,44	132 797,44	707 264,38	51 341,28	996 815,54
- zmniejszenie sprzedaż i likwidacja			33 600,00	189 395,45	12 577,37	235 572,82
d) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,00	704 208,80	1 439 655,84	2 159 373,26	434 294,92	4 737 532,82
e) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
f) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	902 933,44	3 512 291,87	939 577,03	3 160 222,12	244 700,24	8 759 724,70

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
31.12.2014						
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	902 933,44	4 560 207,17	2 390 384,72	3 243 418,27	430 662,57	11 527 606,17
zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00	9 311,95	815 950,04	77 433,13	902 695,12
- zakup			9 311,95	10 563,26	77 433,13	97 308,34
- leasing				805 386,78		805 386,78
zmniejszenia (z tytułu)	0,00	343 706,50	0,00	909 424,81	0,00	1 253 131,31
- sprzedaż		343 706,50	0,00	881 884,81	0,00	1 225 591,31
- likwidacja				27 540,00		27 540,00
-						0,00
b) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	902 933,44	4 216 500,67	2 399 696,67	3 149 943,50	508 095,70	11 177 169,98
c) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu		512 715,26	1 095 059,00	1 843 630,30	325 593,03	3 776 997,59
- amortyzacja za okres (z tytułu)	0,00	109 708,80	245 399,40	632 808,87	69 937,98	1 057 855,05
-						0,00
- zmniejszenie sprzedaż i likwidacja		23 627,70	0,00	834 934,84	0,00	858 562,54
-						0,00
-						0,00
d) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,00	598 796,36	1 340 458,40	1 641 504,33	395 531,01	3 976 290,10
e) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
f) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	902 933,44	3 617 704,31	1 059 238,27	1 508 439,17	112 564,69	7 200 879,88

NOTA 2.3.

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
a) własne	6 867 751,58	4 805 970,85
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	1 891 973,12	2 394 909,03

- umowa leasingu	1 891 973,12	2 394 909,03
Środki trwale bilansowe, razem	8 759 724,70	7 200 879,88

NOTA 3.1.

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
a) w jednostkach powiązanych, w tym:	10 000,00	10 000,00
- w jednostkach zależnych	10 000,00	10 000,00
- udziały lub akcje	10 000,00	10 000,00
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	10 000,00	10 000,00

NOTA 4.1.

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)	h)	i)	j)	k)
nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	siedziba	przedmiot przedsiębiorstwa	charakter powiązania (jednostka zależna, współzależna, stowarzyszona, z wyszczególnieniem powiązań bezpośrednich i pośrednich)	zastosowana metoda konsolidacji / wycena metodą praw własności, bądź wskazanie, że jednostka nie podlega konsolidacji / wycenie metodą praw własności	data objęcia kontroli / współkontroli / uzyskania znaczącego wpływu	wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	korekty aktualizujące wartość (razem)	wartość bilansowa udziałów / akcji	procent posiadanego kapitału zakładowego	udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Victoria Sp. z o.o.	Warszawa ul. Katy Grodziskie 105	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	zależna	zwolnione z konsolidacji/ art. 56 ust 1i3 oraz art. 58 ustawy o rach.	06-02-2009	5 000,00	0,00	5 000,00	100,00%	100,00%
Victoria Dom Sp. z o.o.	Ostrów Mazowiecka ul. Małkińska 40	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	zależna	zwolnione z konsolidacji/ art. 56 ust 1i3 oraz art. 58 ustawy o rach.	06-02-2009	5 000,00	0,00 <i>Strona 67</i>	5 000,00	100,00%	100,00%
RAZEM						10 000,00	0,00	10 000,00		

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWAN YCH - c.d.	m)					n	o			p	q	r	s	
nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	kapitał własny jednostki, w tym:					zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym:		należności jednostki:			aktywa jednostk i, razem	przychod y ze sprzedaż y	nieopłaco na przez emitenta wartość udziałów (akcji) w jednostce	otrzyman e lub należne dywidend y od jednostki za ostatni rok obrotowy
	kapitał zakładowy	kapitał zapaso wy	pozostały kapitał własny, w tym											
			pozosta ły kapitał własny, w tym:	zysk (strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto	zobo wią zania dług oter mino we	zobowiązania krótkotermino we	należności długotermino we	należności krótkoterminowe					
Victoria Sp. z o.o.	5000	0	1658,36	-2345,86	-995,78				1658,36	1658,36	0	0	0	
Victoria Dom Sp. z o.o.	5000	0	1516,34	-2654,14	-1 137,80				1513,64	1513,64	0	0	0	
RAZEM	10 000,00	0,00	3 174,70	-5 000,00	-2 133,58	0,00	0,00	0,00	3 172,00	3 172,00	0,00	0,00	0,00	

NOTA 4.2.

PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE DLUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
a) w walucie polskiej	10 000,00	10 000,00
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	0,00	0,00
Papiery wartościowe, udziały i inne długoterminowe aktywa finansowe, razem	10 000,00	10 000,00

NOTA 4.3.

PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE DLUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (WG ZBYWALNOŚCI)	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
A. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na giełdach (wartość bilansowa)	0,00	0,00
B. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na rynkach pozagiełdowych (wartość bilansowa)	0,00	0,00
C. Z nieograniczoną zbywalnością, nienotowane na rynku regulowanym (wartość bilansowa)	0,00	0,00
D. Z ograniczoną zbywalnością (wartość bilansowa)	10 000,00	10 000,00
a) udziały i akcje (wartość bilansowa):	10 000,00	10 000,00
- wartość na początek okresu	10 000,00	10 000,00
- wartość według cen nabycia	10 000,00	10 000,00
Wartość według cen nabycia, razem	10 000,00	10 000,00
Wartość na początek okresu, razem	10 000,00	10 000,00
Korekty aktualizujące wartość (za okres), razem	0,00	0,00
Wartość bilansowa, razem	10 000,00	10 000,00

Strona 69

NOTA 5.1.

ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	4 432 738,42	637 662,06
a) odniesionych na wynik finansowy	4 432 738,42	637 662,06
- odpis aktualizujący należności	10 774,63	1 179,21
- odpis aktualizujący zapasy	28 500,00	0,00
-TKW nieruchomości / protokoły odb.	4 197 355,82	524 829,16
- opcje pracownicze	59 850,00	0,00
- badanie bilansu	2 261,00	2 470,00
- odsetki niezapłacone / obligacje	122 097,74	31 088,75
- wynagrodzenia nie wypłacone	4 588,50	760,00
- narzuty na wynagrodzenia	7 310,73	8 459,94
- roszczenia sporne	0,00	0,00

- premia		68 875,00
b) odniesionych na kapitał własny	0,00	0,00
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,00	0,00
2. Zwiększenia	2 374 911,83	3 865 309,57
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	2 374 911,83	3 865 309,57
- odpis aktualizujący należności	0,00	9 595,42
- odpis aktualizujący zapasy	85 500,00	28 500,00
-TKW lokali i domów / protokoły odb.	2 236 254,91	3 672 526,66
- opcje pracownicze	0,00	59 850,00
- odsetki niezapłacone / obligacje	0,00	91 008,99
- wynagrodzenia nie wypłacone	1 150,26	3 828,50
- sprawy sporne	26 029,66	0,00
- badanie bilansu	2 394,00	0,00
- instrumenty pochodne	23 583,00	0,00
b) odniesienie na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	0,00	0,00
c) odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,00	0,00
d) odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	0,00	0,00
e) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,00	0,00
3. Zmniejszenia	65 869,91	70 233,21
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	65 869,91	70 233,21
- premia	0,00	68 875,00
- badanie bilansu	0,00	209,00
- narzuty na wynagrodzenia	522,24	1 149,21
- odpis aktualizujący należności	9 547,14	0,00
- odsetki niezapłacone / obligacje	55 610,53	0,00
- niezapłacone odsetki od należności	190,00	0,00
b) odniesienie na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	0,00	0,00
c) odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,00	0,00
d) odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	0,00	0,00
e) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,00	0,00
4. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:	6 741 780,34	4 432 738,42

a) odniesionych na wynik finansowy	6 741 780,34	4 432 738,42
b) odniesionych na kapitał własny	0,00	0,00
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,00	0,00

NOTA 5.2.

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
I AKTYWA	927 808,62	257 086,10
- roszczenia sporne	136 998,21	0,00
- badanie bilansu	24 500,00	11 900,00
- narzuty na wynagrodzenia	35 728,92	38 477,54
- odpis na należności i zapasy	606 460,43	206 708,56
- instrumenty pochodne	124 121,06	0,00
II PASYWA	34 555 245,82	23 073 116,11
- prowizje od obligacji i odsetki	348 932,66	642 619,66
- sprzedaż nieruchomości na protokoły odbioru	33 861 109,16	22 091 346,45
-wynagrodzenia niewypłacone	30 204,00	24 150,00
- opcje pracownicze	315 000,00	315 000,00
Suma	35 483 054,44	23 330 202,21

Strona 71

NOTA 5.3.

INNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	202 409,98	237 159,85
-prowizje od obligacji	202 409,98	237 159,85
b) pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe, razem	202 409,98	237 159,85

NOTA 6

ZAPASY	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
a) materiały	0,00	16 161,73
b) półprodukty i produkty w toku	99 519 446,94	52 171 603,92
c) produkty gotowe	5 963 449,80	12 233 143,00
d) towary	11 886 280,70	5 501 525,68
e) zaliczki na dostawy	4 909 679,00	620 669,83
Zapasy, razem	122 278 856,44	70 543 104,16

NOTA 7.1.

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
a) od jednostek powiązanych	0,00	0,00
b) od pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
c) należności od pozostałych jednostek	3 082 697,64	687 905,09
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 370 686,96	356 579,97
- do 12 miesięcy	2 370 686,96	356 579,97
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	554 361,00	190 180,90
- inne	157 649,68	141 144,22
- dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe netto, razem	3 082 697,64	687 905,09
d) odpisy aktualizujące wartość należności	6 460,43	56 708,56
Należności krótkoterminowe brutto, razem	3 089 158,07	744 613,65

NOTA 7.1.1.

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE OD POZOSTAŁYCH JEDNOSTEK	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
a) z tytułu dostaw i usług, w tym od:	2 370 686,96	356 579,97
- wspólnika jednostki współzależnej	0,00	0,00
- znaczącego inwestora	0,00	0,00
- innych jednostek	2 370 686,96	356 579,97
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	554 361,00	190 180,90
c) inne, w tym od:	157 649,68	141 144,22
- wspólnika jednostki współzależnej	0,00	0,00
- znaczącego inwestora	0,00	0,00
- innych jednostek	157 649,68	141 144,22
d) dochodzone na drodze sądowej, w tym od:	0,00	0,00
- wspólnika jednostki współzależnej	0,00	0,00
- znaczącego inwestora	0,00	0,00
- innych jednostek	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek netto, razem	3 082 697,64	687 905,09
d) odpisy aktualizujące wartość należności od pozostałych jednostek	6 460,43	56 708,56
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek brutto, razem	3 089 158,07	744 613,65

NOTA 7.2.

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
Stan na początek okresu	56 708,56	6 206,35
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	51 967,38
- z działalności operacyjnej	0,00	51 967,38
b) zmniejszenia (z tytułu)	50 248,13	1 465,17
- z działalności operacyjnej	14 525,65	1 465,17
- wykorzystanie	35 722,48	0,00
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	6 460,43	56 708,56

NOTA 7.3.

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO (STRUKTURA WALUTOWA)	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
a) w walucie polskiej	3 089 158,07	744 613,65
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe, razem	3 089 158,07	744 613,65

NOTA 7.4.

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG (BRUTTO) - O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY:	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
a) do 1 miesiąca	1 792 004,96	309 894,86
f) należności przeterminowane	585 142,43	103 393,67
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	2 377 147,39	413 288,53
g) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	6 460,43	56 708,56
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	2 370 686,96	356 579,97

NOTA 7.4.1.

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, PRZETERMINOWANE (BRUTTO) - Z PODZIAŁEM NA NALEŻNOŚCI NIESPŁACONE W OKRESIE:	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
a) do 1 miesiąca		
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	547 459,87	29 699,78
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	9 100,26	1 785,33
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 641,00	2 167,54
e) powyżej 1 roku	33 401,73	126 449,58
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	591 602,86	160 102,23
f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	6 460,43	56 708,56
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	585 142,43	103 393,67

Strona 73

NOTA 8

ŁĄCZNA WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI PRZETERMINOWANYCH	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
Należności przeterminowane brutto	591 602,86	160 102,23
a) z tytułu dostaw i usług brutto	591 602,86	160 102,23
Odpisy aktualizujące wartość należności przeterminowanych	6 460,43	56 708,56
Należności przeterminowane netto	585 142,43	103 393,67
~ w tym należności sporne netto		

NOTA 9.1.

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
a) w jednostkach zależnych	0,00	0,00
b) w jednostkach współzależnych	0,00	0,00
c) w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00
d) w znaczącym inwestorze	0,00	0,00
e) we wspólniku jednostki współzależnej	0,00	0,00
f) w jednostce dominującej	0,00	0,00

g) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
h) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	21 259 977,31	19 262 554,86
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 314 485,93	17 823 915,43
- inne środki pieniężne	19 945 491,38	1 438 639,43
Krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	21 259 977,31	19 262 554,86

NOTA 9.2.

PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
a) w walucie polskiej	21 259 977,31	19 262 554,86
Papiery wartościowe, udziały i inne krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	21 259 977,31	19 262 554,86

NOTA 9.3.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE (STRUKTURA WALUTOWA)	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
a) w walucie polskiej	21 259 977,31	19 262 554,86
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	0,00	0,00
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	21 259 977,31	19 262 554,86

NOTA 10

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	538 859,38	312 092,38
- ubezpieczenia majątkowe	49 468,84	59 820,98
- prenumeraty	2 414,55	846,49
- media	26 535,59	11 296,60
- reklama	6 181,15	6 713,29
- prowizje	348 916,56	218 916,60
- usługi obce	85 879,33	14 498,42
- pozostałe	19 463,36	0,00
b) pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	538 859,38	312 092,38

NOTA 11

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA)						
Seria / emisja	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	nie uprzywilejowane	19 000 000	1 900 000,00	przekształcenie	14-05-2008	14-05-2008
B	nie uprzywilejowane	1 000 000	100 000,00	emisja	14-03-2014	podział wyniku 2013
Liczba akcji, razem		20 000 000				
Kapitał zakładowy, razem			2 000 000,00			
Wartość nominalna jednej akcji (w zł.)			0,10			

Akcjonariusze	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna (w zł)	Udział w kapitale zakładowym
JKM spółka z o.o.	20 000 000	20 000 000	2 000 000	100%
RAZEM	20 000 000	20 000 000	2 000 000	100%

NOTA 12

KAPITAŁ ZAPASOWY	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		
b) utworzony ustawowo	667 000,00	667 000,00
Kapitał zapasowy, razem	667 000,00	667 000,00
	667 000,00	667 000,00

NOTA 13

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE (WEDŁUG CELU PRZEZNACZENIA)	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
- z podziału zysku	40 259 642,40	34 922 300,75
Pozostałe kapitały rezerwowe, razem	40 259 642,40	34 922 300,75
	40 259 642,40	34 922 300,75

NOTA 14.1.

ZMIANA STANU REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	5 907 340,76	1 024 353,46
a) odniesionej na wynik finansowy	5 907 340,76	1 024 353,46
- wycena bilansowa/ różnice kursowe	0,00	1 990,22
- prowizje od emisji obligacji	86 654,53	22 562,50
- dochód ze sprzedaży lokali i domów na protokoły odb	5 550 954,91	664 658,47
- umowy leasingu	269 731,32	335 142,27
b) odniesionej na kapitał własny	0,00	0,00
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,00	0,00
2. Zwiększenia	3 597 480,27	4 950 388,47
a) odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych (z tytułu)	3 597 480,27	4 950 388,47
- prowizje od emisji obligacji	18 097,52	64 092,03
- dochód ze sprzedaży lokali i domów na protokoły odb	3 579 382,75	4 886 296,44
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,00	0,00
-		
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,00	0,00
-		
3. Zmniejszenia	62 303,96	67 401,17
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	62 303,96	67 401,17
- wycena bilansowa/ różnice kursowe		1 990,22
- umowy leasingu	62 303,96	65 410,95
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,00	0,00
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,00	0,00

tytułu)		
4. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem	9 442 517,06	5 907 340,76
a) odniesionej na wynik finansowy	9 442 517,06	5 907 340,76
- prowizje od emisji obligacji	104 752,05	86 654,53
- dochód ze sprzedaży lokali i domów na protokoły odb	9 130 337,66	5 550 954,91
- umowy leasingu	207 427,35	269 731,32
b) odniesionej na kapitał własny	0,00	0,00
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,00	0,00

NOTA 14.2.

DODATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
I AKTYWA	49 146 131,67	30 635 190,69
- środki trwałe w leasingu	1 091 722,92	1 419 638,51
- przychody ze sprzedaży lokali i domów na protokoły odbioru	48 054 408,75	29 215 552,18
II PASYWA	551 326,54	456 076,45
- rezerwy na prowizje od obligacji	551 326,54	456 076,45
Suma	49 697 458,21	31 091 267,14

Strona 76

NOTA 14.3.

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW)	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
a) stan na początek okresu	1 062 642,97	559 125,00
- premia		362 500,00
- badanie bilansu,	11 900,00	163 625,00
- odsetki od obligacji	642 619,66	13 000,00
- opcje pracownicze	315 000,00	0,00
- roboty budowlano - montażowe	93 123,31	20 000,00
b) zwiększenia (z tytułu)	2 266 560,97	1 030 742,97
- badanie bilansu,	24 500,00	11 900,00
- odsetki od obligacji	1 748 684,00	642 619,66
- opcje dla członków zarządu i pracowników	315 000,00	315 000,00
- roboty budowlano - montażowe	65 878,76	73 123,31
- sprawy sporne	136 998,21	0,00
c) wykorzystanie (z tytułu)	2 399 141,84	527 225,00
- premia	0,00	362 500,00
- badanie bilansu,	11 900,00	13 000,00
- odsetki od obligacji	2 028 771,00	164 725,00
- opcje pracownicze	315 000,00	0,00
- roboty budowlano - montażowe	55 370,84	0,00
d) rozwiązanie (z tytułu)	0,00	0,00
e) stan na koniec okresu	930 062,10	1 062 642,97
- badanie bilansu	24 500,00	654 519,66
- opcje pracownicze	315 000,00	315 000,00
- roboty budowlano - montażowe	103 631,23	93 123,31

- odsetki od obligacji	349 932,66	0,00
- sprawy sporne	136 998,21	0,00

NOTA 15.1.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
a) wobec jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
b) wobec pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	0,00	0,00
c) wobec pozostałych jednostek, w tym:	18 091 288,83	12 389 286,63
- wobec wspólnika jednostki współzależnej	0,00	0,00
- wobec innych jednostek	18 091 288,83	12 389 286,63
-- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 000 000,00	8 050 000,00
-- umowy leasingu finansowego	648 489,72	698 754,42
- kaucje gwarancyjne	2 442 799,11	3 640 532,21
Zobowiązania długoterminowe, razem	18 091 288,83	12 389 286,63

NOTA 15.2.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE, O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
a) powyżej 1 roku do 3 lat	16 940 277,62	11 950 260,43
b) powyżej 3 do 5 lat	1 151 011,21	431 452,80
c) powyżej 5 lat	0,00	7 573,40
Zobowiązania długoterminowe, razem	18 091 288,83	12 389 286,63

NOTA 15.3.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
a) w walucie polskiej	18 091 288,83	12 389 286,63
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe, razem	18 091 288,83	12 389 286,63

NOTA 15.4.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH							
Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Termin wykupu	Gwarancje/ zabezpieczenia	Dodatkowe prawa	Rynek notowań	Inne
- obligacje serii B na okaziciela	8 050 000,00	marża stała 5,90% plus WIBOR 6M	04 lutego 2017 roku	Emisja bez zabezpieczenia		Rynek Catalyst	
- obligacje serii C na okaziciela	15 000 000,00	marża stała 5,60% plus WIBOR 6M	25 czerwca 2018	Emisja bez zabezpieczenia		Rynek Catalyst	

NOTA 16.1.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
a) wobec jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
b) wobec pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	0,00	0,00
c) wobec pozostałych jednostek, w tym:	32 828 655,18	21 224 586,24
- wobec innych jednostek	32 828 655,18	21 224 586,24
-- kredyty i pożyczki, w tym:		196,00
- długoterminowe w okresie spłaty		
-- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	8 050 000,00	10 000 000,00
-- z tytułu dywidend		
--zobowiązania finansowe z tytułu leasingu	349 495,57	276 516,10
--		
--		
-- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	20 631 817,53	6 488 146,70
- do 12 miesięcy	20 311 917,53	6 488 146,70
- powyżej 12 miesięcy	319 900,00	0,00
-- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	539 443,23	465 928,39
-- z tytułu wynagrodzeń	109 052,44	97 843,97
-- kaucje gwarancyjne i pozostałe	3 006 477,04	3 048 421,71
- zobow z tytułu ubezpieczeń majątkowych	136 373,06	844 238,87
- pozostałe	5 996,31	3 294,50
d) fundusze specjalne (wg tytułów)	700,77	700,77
- zfs	700,77	700,77
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	32 829 355,95	21 225 287,01

NOTA 16.2.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
a) w walucie polskiej	32 829 355,95	21 525 287,01
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	32 829 355,95	21 525 287,01

NOTA 17.1.

INNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
a) bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	0,00	0,00
b) rozliczenia międzyokresowe przychodów	47 741 170,93	16 867 413,80
- krótkoterminowe (wg tytułów)	47 741 170,93	16 867 413,80
- otrzymane zaliczki na poczet umów deweloperskich	47 741 170,93	16 867 413,80
Inne rozliczenia międzyokresowe, razem	47 741 170,93	16 867 413,80

NOTA 18

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE (Z TYTUŁU)	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
a) udzielonych gwarancji i poręczeń, w tym:	0,00	0,00
b) pozostałe -weksle in blanco:	1 753 721,84	1 292 555,77
- na rzecz pozostałych jednostek, w tym:	1 753 721,84	1 292 555,77
- u leasingowa B/O/WA/2014/02/030 z terminem do 15-01-2019	123 828,92	123 828,92
- u leasingowa B/O/WA/2013/12/0162 z terminem do 15-03-2019	658 793,31	658 793,31
- u leasingowa L/O/WA/2013/06/069 z terminem do 15-05-2017	509 933,54	509 933,54
- u leasingowa LB/O/WA/2015/07/03 z terminem do 15-05-202	141 266,07	0,00
- Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej	319 900,00	0,00
Zobowiązania warunkowe, razem	1 753 721,84	1 292 555,77

NOTA 19.1.

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
Sprzedaż lokali i domów	89 136 397,56	80 148 652,67
- od pozostałych jednostek	89 136 397,56	80 148 652,67
Sprzedaż usług	935 861,70	623 784,01
- od pozostałych jednostek	935 861,70	623 784,01
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	90 072 259,26	80 772 436,68
- od pozostałych jednostek	90 072 259,26	80 772 436,68

Strona 80

NOTA 19.2.

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
a) kraj	90 072 259,26	80 772 436,68
- od pozostałych jednostek	90 072 259,26	80 772 436,68
b) eksport	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	90 072 259,26	80 772 436,68
- od innych jednostek	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek	90 072 259,26	80 772 436,68

NOTA 20.1.

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
Sprzedaż materiałów	743 780,96	326 996,06
- od pozostałych jednostek	743 780,96	326 996,06
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	743 780,96	326 996,06
- od pozostałych jednostek	743 780,96	326 996,06
	743 780,96	326 996,06

NOTA 20.2.

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
a) kraj	743 780,96	326 996,06
- od pozostałych jednostek	743 780,96	326 996,06
b) eksport	0,00	0,00

Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	743 780,96	326 996,06
- od pozostałych jednostek	743 780,96	326 996,06

NOTA 21

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
a) amortyzacja	1 019 151,12	1 086 052,05
b) zużycie materiałów i energii	40 424 325,72	46 739 126,37
c) usługi obce	67 945 005,28	50 098 596,00
d) podatki i opłaty	1 576 219,49	318 967,58
e) wynagrodzenia	1 799 268,64	2 538 039,61
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	766 054,06	322 952,91
g) pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)	308 661,35	1 287 986,58
Koszty według rodzaju, razem	113 838 685,66	102 391 721,10
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-41 528 149,82	-33 359 754,55
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	0	0,00
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-2 402 303,91	-1 960 776,56
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-4 520 897,33	-4 970 693,14
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	65 387 334,60	62 100 496,85

NOTA 22

INNE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
a) rozwiązane rezerwy (z tytułu)	15 890,65	0,00
- odpis aktualizujący należności	15 890,65	0,00
b) pozostałe, w tym:	159 734,32	76 803,92
- kary, grzywny, odszkodowania	45 718,33	18 711,28
- rozliczenie umów leasingowych	0,00	14 526,23
- zwrot kosztów sądowych	3 244,81	979,09
- najem	50 320,00	0,00
pozostałe-	60 451,18	42 587,32
Inne przychody operacyjne razem	175 624,97	76 803,92

NOTA 23

INNE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
a) utworzone rezerwy (z tytułu)	136 998,21	0,00
- sprawy sporne	136 998,21	0,00
b) pozostałe, w tym:	68 871,09	217 416,91
- odszkodowania	54 722,25	36 893,03
- darowizny	10 510,00	13 000,00
- spisane należności	2 077,45	0,00
- pozostałe	1 561,39	167 523,88
Inne koszty operacyjne, razem	205 869,30	217 416,91

NOTA 24.1.

PRZYCHODY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
a) z tytułu udzielonych pożyczek	0,00	0,00
b) pozostałe odsetki	293 754,61	637 340,70
- od pozostałych jednostek, w tym:	293 754,61	637 340,70
- od innych jednostek	293 754,61	637 340,70
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	293 754,61	637 340,70

NOTA 24.2.

INNE PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
a) dodatnie różnice kursowe	0,00	0,00
b) rozwiązane rezerwy (z tytułu)	0,00	0,00
c) pozostałe, w tym:	20563,81	0,00
- opcje menadżerskie	2 851,00	0,00
- zabezpieczenie kursu dla obligacji	17 712,81	0,00
Inne przychody finansowe, razem	20 563,81	0,00

NOTA 25.1.

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
a) z tytułu udzielonych pożyczek	0,00	0,00
b) pozostałe odsetki	2 071 594,41	2 541 345,39
- od pozostałych jednostek, w tym:	2 071 594,41	2 541 345,39
- od innych jednostek	2 071 594,41	2 541 345,39
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	2 071 594,41	2 541 345,39

NOTA 25.2.

INNE KOSZTY FINANSOWE	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
a) ujemne różnice kursowe, w tym:	658,09	5 626,39
- zrealizowane	658,09	5 626,39
- niezrealizowane	0,00	0,00
b) utworzone rezerwy (z tytułu)	0,00	0,00
c) pozostałe, w tym:	1 602 344,00	456 833,87
- opcje dla zarządu i pracownicze	1 602 344,00	315 000,00
- zabezpieczenie kursu dla opcji	0,00	141 833,87
Inne koszty finansowe, razem	1 603 002,09	462 460,26

NOTA 26.1.

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
1. Zysk (strata) brutto	13 973 326,93	9 139 062,20
2. Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów)	-6 486 465,74	-5 453 338,88
- przychody wyłączone z podstawy opodatkowania	-89 070 897,07	-74 402 346,10
- przychody zwiększające podstawę opodatkowania	70 198 149,68	48 674 068,44
- koszty wyłączone z podstawy opodatkowania	66 801 990,69	60 543 362,88
- inne korekty kosztów	-54 405 199,04	-40 258 424,10
- darowizny	-10 510,00	-10 000,00
3. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	7 486 861,19	3 685 723,32
4. Podatek dochodowy według stawki ... %	1 422 503,63	700 287,43
5. Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku	0,00	0,00
6. Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej okresu, w tym:	1 422 504,00	700 287,00
- wykazany w rachunku zysków i strat	1 422 504,00	700 287,00
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły kapitał własny	0,00	0,00
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,00	0,00
	1 422 504,00	700 287,00

NOTA 26.2.

PODATEK DOCHODOWY ODROZCZONY, WYKAZANY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
---	-----------------------	-----------------------

- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu powstania i odwrócenia się różnic przejściowych	1 226 134,38	1 087 910,93
- inne składniki podatku odroczonego (wg tytułów)	0,00	0,00
Podatek dochodowy odroczony, razem	1 226 134,38	1 087 910,93

NOTA 27

PODZIAŁ ZYSKU LUB SPOSÓB POKRYCIA STRATY	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
- dywidenda	3 300 000,00	2 200 000,00
- kapitał rezerwowowy	8 024 688,55	5 150 864,27
Razem	11 324 688,55	7 350 864,27

NOTA 28

SPOSÓB OBLICZENIA ZYSKU (STRATY) NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ ORAZ ROZWODNIONEGO ZYSKU (STRATY) NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
a) zysk (strata) netto / liczba akcji zwykłych serii A i B	0,57	0,37

Nota objaśniająca do rachunku przepływów pieniężnych

STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 314 485,93	17 823 915,43
- inne środki pieniężne	19 945 491,38	1 438 639,43
Razem	21 259 977,31	19 262 554,86

Strona 83

Dodatkowe noty objaśniające**Nota 1. Informacje o instrumentach finansowych****Nota 1.1. Kategorie instrumentów finansowych****A. Rodzaj instrumentów finansowych**

Spółka nie posiada aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu.

Pożyczki udzielone i należności własne obejmują środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych, których charakterystyka zawarta jest w nocie nr 10 informacji dodatkowej.

Spółka nie posiada aktywów zakwalifikowanych jako utrzymywane do terminu wymagalności.

Spółka nie posiada aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Pozostałe zobowiązania finansowe to wyemitowane przez jednostkę obligacje, dla których warunki emisji, terminy, oprocentowanie zostały ujawnione w nocie 15.4 załączonej informacji dodatkowej.

Spółka nie posiada zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu.

Lp.	Treść	Pożyczki udzielone i należności własne
1	Stan na początek okresu, w tym	19 262 554,86
	Wycena	
2	Zwiększenia	
	- nabycie	21 259 977,31

	- przekwalifikowanie	
	- wycena	
3	Zmniejszenia	
	- sprzedaż	19 262 554,86
	- wycena	
4	Stan na koniec okresu, z tego:	21 569 977,31
4.1	ujawnione w bilansie długo i krótkoterminowe aktywa finansowe	21 259 977,31 31,31
	a) udzielone pożyczki	

Lp.	Treść	Pozostałe zobowiązania finansowe
1	Stan na początek okresu, w tym	18 050 000,00
	Wycena	
2	Zwiększenia	15 000 000,00
	- emisja/ nabycie	15 000 000,00
	- przekwalifikowanie	
	- wycena	
3	Zmniejszenia	10 000 000,00
	- spłata	10 000 000,00
	- wycena	
4	Stan na koniec okresu, z tego:	23 050 000,00
4.1	ujawnione w bilansie krótkoterminowe zobowiązania finansowe	8 050 000,00
	a) inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	8 050 000,00

Strona 84

Nota 1.2. Charakterystyka instrumentów finansowych jednostki

Nota 1.2.1. Istotne informacje o instrumentach finansowych

B. Metody i istotne założenia przyjęte do ustalania wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej

Jedynymi instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej są pożyczki i należności własne, do których Spółka kwalifikuje środki pieniężne wraz z lokatami. Przyjęto założenie, że ich wartość nominalna odzwierciedla wartość godziwą.

C. Ujmowanie skutków przeszacowania aktywów finansowych zaliczonych do kategorii dostępnych do sprzedaży

W kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży skutki przeszacowania odnoszone są bezpośrednio w wynik okresu. Spółka nie posiada aktywów finansowych zaliczonych do kategorii dostępnych do sprzedaży.

D. Wartość wykazanych w bilansie instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej i ujmowanie skutków ich przeszacowania

Wartość instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej wynosi 21 569 977,31 zł. Nie wystąpiły skutki przeszacowania, które należało by zaprezentować w kapitale z aktualizacji wyceny.

E. Tabela zmian w kapitale z aktualizacji wyceny w zakresie instrumentów finansowych

Zgodnie z polityką rachunkowości Spółki na kapitał z aktualizacji wyceny nie odnosi się skutków wyceny instrumentów finansowych.

F. Zasady wprowadzania do ksiąg rachunkowych instrumentów finansowych nabytych na rynku regulowanym

Jednostka nie nabyła tego typu instrumentów.

G. Obciążenie ryzykiem stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej dotyczy niekorzystnych zmian stóp procentowych na działalność Jednostki. Jednostka narażona jest na powyższy rodzaj ryzyka za względu na posiadane zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji i leasingu finansowego. Jednostka nie stosowała żadnych działań zmierzających bezpośrednio do minimalizacji ryzyka stopy

procentowej.

H. Obciążenie ryzykiem kredytowym

Jako ryzyko kredytowe spółka kwalifikuje ryzyko związane z niewypłacalnością kontrahentów Spółki, które może skutkować opóźnieniem w zapłacie, nie zapłaceniem w całości lub w części należności Spółki. Spółka na bieżąco monitoruje wpływ środków pieniężnych z posiadanych należności. W przypadku braku zapłaty podejmowane są odpowiednie czynności prawne.

Nota 1.2.2. Aktywa finansowe wyceniane w wysokości skorygowanej ceny nabycia

Nie występują

Nota 1.2.3. Aktywa i zobowiązania finansowe nie wyceniane w wartości godziwej

Zobowiązania z tytułu obligacji wyceniane są w zamortyzowanym koszcie. W związku z niskimi stopami procentowymi nie występują istotne różnice pomiędzy tak określona wartością a wartością godziwą.

Nota 1.2.4. Umowy dotyczące przekształcenia aktywów finansowych w papiery wartościowe i/lub umowy odkupu

Nie występują

Nota 1.2.5. Powody zmian zasad wyceny aktywów finansowych

Nie zmieniano zasad wyceny aktywów finansowych

Nota 1.2.6. Kwoty odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych

Nota 1.2.7. Przychody z odsetek

	01.01.2015 – 31.12.2015	01.01.2014 – 31.12.2014
Przychody z odsetek z aktywów finansowych:	293 754,61	637 340,70
- przeznaczonych do obrotu		
w tym, odsetki niezrealizowane		
- pożyczek udzielonych lub należności własnych	293 754,61	637 340,70
w tym, odsetki niezrealizowane		
- utrzymywanych do terminu wymagalności		
w tym, odsetki niezrealizowane		
- dostępnych do sprzedaży		
w tym, odsetki niezrealizowane		
Odsetki niezrealizowane, razem, w tym:		
- z terminem zapłaty do 3 miesięcy		
- z terminem zapłaty powyżej 3 do 12 m-cy		
- z terminem zapłaty powyżej 12 miesięcy		

Nota 1.2.8. Odsetki niezrealizowane od pożyczek udzielonych lub należności własnych w części objętej odpisami aktualizującymi

Nie występują

Nota 1.2.9. Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych

	01.01.2015 – 31.12.2015	01.01.2014 – 31.12.2014
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych:	2 071 594,41	2 541 345,39
- przeznaczonych do obrotu		
w tym odsetki niezrealizowane		
- pozostałych krótkoterminowych	2 071 594,41	2 541 345,39
w tym odsetki niezrealizowane		
- długoterminowych		
w tym odsetki niezrealizowane		
Odsetki niezrealizowane, razem, w tym:		
- z terminem zapłaty do 3 miesięcy		
- z terminem zapłaty powyżej 3 do 12 m-cy		

- z terminem zapłaty powyżej 12 miesięcy		
--	--	--

Nota 1.2.10. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Jednostka identyfikuje ryzyko finansowe dotyczące prowadzonej przez nią działalności gospodarczej w trzech zasadniczych kategoriach:

- ryzyko kredytowe,
- ryzyko płynności,
- ryzyko rynkowe.

Jako ryzyko kredytowe Spółka kwalifikuje ryzyko związane z niewypłacalnością kontrahentów Spółki, które może skutkować opóźnieniem w zapłacie, nie zapłaceniem w części bądź w całości należności Spółki.

Ryzyko płynności związane z działalnością Spółki rozumiane jest jako potencjalny brak środków pieniężnych na regulowanie bieżących zobowiązań Spółki. W celu minimalizacji ryzyka płynności Jednostka dokonuje planowania przyszłych obrotów gotówkowych z ich jednoczesną analizą.

Ryzyko rynkowe dotyczy ryzyka stóp procentowych.

Nota 1.2.11. Zmiany w kapitale z aktualizacji wyceny w zakresie dotyczącym wyceny instrumentów zabezpieczających - nie występują

Nota 1.2.12. Zyski lub straty z wyceny instrumentów zabezpieczających, zarówno będących pochodnymi instrumentami finansowymi, jak i aktywami lub zobowiązaniami o innym charakterze, w przypadku zabezpieczania przepływów pieniężnych, zostały odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny – nie występują.

Nota 2. Informacje o posiadanych instrumentach finansowych z wbudowanymi instrumentami pochodnymi – nie występują.

Nota 3. Informacje o liczbie oraz wartości posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują – nie występują.

Nota 4. Składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi które są wyceniane według wartości godziwej – nie występują aktywa niebędące instrumentami finansowymi wyceniane w wartości godziwej

Nota 5. Dane o pozycjach pozabilansowych, w szczególności zobowiązaniach warunkowych, w tym również udzielonych przez emitenta gwarancjach i poręczeniach (także wekslowych), z wyodrębnieniem udzielonych na rzecz jednostek powiązanych, pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale, współnika jednostki współzależnej oraz znaczącego inwestora, a także informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń, a w przypadku skonsolidowanego sprawozdania finansowego należy także dokonać podziału zobowiązań warunkowych z wyodrębnieniem tych udzielonych na rzecz jednostek podporządkowanych, nieobjętych konsolidacją, niewycenianych metodą praw własności lub metodą proporcjonalną, oraz jednostek podporządkowanych objętych konsolidacją, wycenianych metodą praw własności lub metodą proporcjonalną

- dane zostały ujawnione w nocie 18 załączonej informacji dodatkowej.

Nota 6. Dane dotyczące zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli – nie występują.

Nota 7. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w danym okresie lub przewidzianej do zaniechania w następnym okresie – nie występują

Nota 8. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w roku obrotowym oraz koszt wytworzenia środków trwałych na własne potrzeby

Lp.	Wyszczególnienie	Nakłady ogółem	W tym wykonane własnymi siłami
1	Grupa 1		
2	Grupa 2		
4	Grupa 4	39 536,20	
5	Grupa 5		
6	Grupa 6		
7	Grupa 7	2 233 331,80	
8	Grupa 8	209 978,57	

9	Wartości niematerialne i prawne	151 739,31	
	Razem	2 634 585,88	0,00

Nota 9. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym – nie wystąpiły

Nota 10. Poniesione nakłady inwestycyjne oraz planowane w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia bilansowego nakłady inwestycyjne, w tym na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska naturalnego

Nakłady na	Poniesione w bieżącym roku obrotowym	Planowane na następny rok obrotowy
1) wartości niematerialne i prawne	151 739,31	300 000,00
2) środki trwałe	2 482 846,57	600 000,00
- w tym dotyczące ochrony środowiska		
3) środki trwałe w budowie	221 395,09	200 000,00
- w tym dotyczące ochrony środowiska		
Razem	2 855 980,97	1 100 000,00

Nota 11. Informacje o przychodach i kosztach o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie, w tym ich kwotę i charakter – nie wystąpiły

Nota 12.1. Informacje o transakcjach zawartych przez emitenta/jednostkę powiązaną/ pozostałe jednostki, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale/wspólnika jednostki współzależnej/znaczącego inwestora z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter związku z podmiotami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy – nie wystąpiły

Strona 87

Nota 12.2. Dane liczbowe dotyczące jednostek podporządkowanych, o:

	01.01.2015 – 31.12.2015	01.01.2014 – 31.12.2014
Wzajemne należności i zobowiązania	0	0
	01.01.2015 – 31.12.2015	01.01.2014 – 31.12.2014
Koszty i przychody z wzajemnych transakcji	0	0
Inne -	0	0

Nota 13. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez emitenta umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy – nie wystąpiły

Nota 14. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach – wspólne przedsięwzięcia nie występują

Nota 15. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe;

	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
Pracownicy fizyczni	0	1
Pracownicy umysłowi	13,37	13,29
Razem zatrudnieni	13,37	14,29

Nota 16. Łączna wartości wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premialnych opartych na kapitale emitenta, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających, nadzorujących albo członków organów administrujących emitenta w przedsiębiorstwie emitenta, bez względu na to, czy były one odpowiednio zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku; w przypadku gdy emitentem jest jednostka dominująca,

wspólnik jednostki współzależnej lub znaczący inwestor - oddzielnie informacje o wartości wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Wyszczególnienie	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
Wynagrodzenia Zarządu, w tym:	2 067 344	1 440 000
- wynagrodzenia	465 000,00	825 000,00
- nagrody		300 000,00
- korzyści, w tym:	1 602 344,00	315 000,00
- inne/opcje menedżerskie	1 602 344,00	315 000,00
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej, w tym:	136 200,00	127 750,00
- wynagrodzenia	136 200,00	127 750,00
Razem wynagrodzenia	2 203 544,00	1 567 750,00

01.01.2015-31.12.2015	Wartość	Wynagrodzenie	Nagrody	Korzyści /opcje
Łączne wartość dla Zarządu, w tym:	237 000,00	228 000,00	0,00	1 602 344,00
- Michał Jasiński	120 000,00	120 000,00	0,00	1 234 687,00
- Waldemar Wasiluk	108 000,00	108 000,00	0,00	367 657,00
-Anna Mamcarz	9 000,00	0,00	0,00	0,00
Łączne wartości dla Rady Nadzorczej, w tym:	120 000,00	16 200,00	0,00	0,00
- Józef Jasiński	48 000,00	16 200,00	0,00	0,00
- Krystyna Jasińska	36 000,00	0,00	0,00	0,00
- Jan Król	36 000,00	0,00	0,00	0,00
Razem wynagrodzenia	357 000,00	244 200,00	0,00	1 602 344,00

01.01.2014-31.12.2014	Funkcja	Wynagrodzenie	Nagrody	Korzyści /opcje
Łączne wartość dla Zarządu, w tym:	435 000,00	390 000,00	300 000,00	315 000,00
- Michał Jasiński	228 000,00	228 000,00	300 000,00	239 531,00
- Waldemar Wasiluk	207 000,00	162 000,00	0,00	75 469,00
Łączne wartości dla Rady Nadzorczej, w tym:	120 000,00	7 750,00	0,00	0,00
- Józef Jasiński	48 000,00	7 750,00	0,00	0,00
- Krystyna Jasińska	36 000,00	0,00	0,00	0,00
- Jan Król	36 000,00	0,00	0,00	0,00
Razem wynagrodzenia	555 000,00	397 750,00	300 000,00	315 000,00

Nota 17. Zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu – nie występują

Nota 18. Informacje o wartości niespłaconych zaliczek, kredytów, pożyczek, gwarancji, poręczeń lub innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz emitenta, jednostek od niego zależnych, współzależnych i z nim stowarzyszonych, udzielonych przez emitenta w przedsiębiorstwie emitenta oraz oddzielnie w przedsiębiorstwach jednostek od niego zależnych, współzależnych i z nim stowarzyszonych (dla każdej grupy osobno), osobom zarządzającym, nadzorującym albo członkom organów administrujących, odrębnie dla osób zarządzających

nadzorujących, członków organów administrujących oraz oddzielnie ich współmałżonkom, krewnym i powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym oraz innym osobom, z którymi są one powiązane osobiście, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych – nie wystąpiły

Nota 19. Informacje o umowach zawartych z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych, wynagrodzeniu biegłego rewidenta.

	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
Badania rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	16000	17000
Inne usługi poświadczające, w tym przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego		
Usługi doradztwa podatkowego	8500	
Pozostałe usługi		
	24500	17000

Nota 20. Informacje o istotnych zdarzeniach, dotyczących lat ubiegłych, ujętych w sprawozdaniu finansowym za bieżący okres – nie wystąpiły

Nota 21. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy – nie wystąpiły

Nota 22. Informacje o relacjach pomiędzy prawnym poprzednikiem a emitentem oraz o sposobie i zakresie przejęcia aktywów i pasywów – nie dotyczy

Strona 89

Nota 23. Sprawozdanie finansowe skorygowane wskaźnikiem inflacji

Nie istnieją przesłanki do przeprowadzenia korekty analizowanych sprawozdań finansowych wskaźnikiem inflacji.

Nota 24. Różnice pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym i w danych porównywalnych a uprzednio sporządzonymi i nie opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki nie wymagało przekształcenia w celu zapewnienia porównywalności danych finansowych.

Nota 25. Zmiany stosowanych zasad (polityki) rachunkowości i sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, dokonanych w stosunku do poprzedniego roku obrotowego (lat obrotowych), ich przyczyny, tytuły oraz wpływ wywołanych tym skutków finansowych na sytuację majątkową i finansową, płynność oraz wynik finansowy i rentowność – nie wystąpiły

Nota 26. Dokonane korekty błędów, ich przyczyny, tytuły oraz wpływ wywołanych tym skutków finansowych na sytuację majątkową i finansową, płynność oraz wynik finansowy i rentowność, w tym informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju – nie wystąpiły

Nota 27. W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności. Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

Nota 28. Informacja o połączeniu jednostek

W okresach objętych sprawozdaniami finansowymi publikowanymi w niniejszym prospekcie Spółka nie łączyła się z innymi jednostkami. Spółka sporządza jednostkowe sprawozdanie finansowe.

Nota 29. W przypadku niestosowania w sprawozdaniu finansowym do wyceny udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych - metody praw własności - należy przedstawić skutki, jakie spowodowałyby jej zastosowanie, oraz wpływ na wynik finansowy – nie dotyczy spółki.

Nota 30.1. W przypadku gdy dzień bilansowy, na który sporządzane jest sprawozdanie finansowe objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym jednostki podporządkowanej, wyprzedza dzień bilansowy, na który sporządza się skonsolidowane sprawozdanie finansowe, nie więcej jednak niż o trzy miesiące, podaje się istotne zdarzenia dotyczące zmian stanu aktywów, pasywów oraz zysków i strat tej jednostki podporządkowanej, jakie nastąpiły w okresie pomiędzy dniem bilansowym, na który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a dniem bilansowym jednostki podporządkowanej – nie dotyczy Spółki

Nota 30.2. Korekty oraz wielkości poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego, dla których przyjęto odmienne metody i zasady wyceny, w przypadku dokonywania odpowiednich przekształceń sprawozdania finansowego jednostki objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym do metod i zasad przyjętych przez jednostkę dominującą, a w przypadku odstąpienia od dokonywania przekształceń - uzasadnienie odstąpienia – nie dotyczy Spółki

Nota 31. Przyczyny odstąpienia od sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz podstawa prawna tej decyzji

Spółka jest jednostką dominującą. Noty 3 i 4 informacji dodatkowej zawierają dane charakteryzujące jednostki powiązane. Nie sporządza się skonsolidowanego sprawozdania finansowego w związku z art. 58 ustawy o rachunkowości.

Wyszczególnienie	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Victoria Sp. z o.o.		
Przychód ze sprzedaży		
Przychód finansowy		
Wynik finansowy netto	-995,78	-2 345,86
Kapitał własny	1 658,36	2 654,14
Aktywa trwałe		
Przeciętne roczne zatrudnienie		
Victoria Dom Sp. z o.o.		
Przychód ze sprzedaży		
Przychód finansowy		
Wynik finansowy netto	-1 137,80	-2 654,14
Kapitał własny	1 208,06	2 345,86
Aktywa trwałe		
Przeciętne roczne zatrudnienie		

Nota 32. Jeżeli spółka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe i wyłącza na podstawie odrębnych przepisów jednostkę podporządkowaną z obowiązku objęcia konsolidacją, metodą praw własności lub metodą proporcjonalną, należy przedstawić podstawę prawną wraz z danymi uzasadniającymi wyłączenia, podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe, charakteryzujące działalność jednostek powiązanych, współzależnych i stowarzyszonych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takie jak: wartość przychodów ze sprzedaży oraz przychodów finansowych, wynik finansowy netto oraz wartość kapitału własnego, z podziałem na grupy, wartość aktywów trwałych, przeciętne roczne zatrudnienie, rodzaj stosowanych standardów rachunkowości przez jednostki powiązane, współzależne i stowarzyszone oraz inne informacje, jeżeli są wymagane na podstawie odrębnych przepisów – spółka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Nota 33. Nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową – nie dotyczy spółki.

Stan na 31.12.2015		
	średni w okresie	na koniec okresu
<i>kurs EURO</i>	4,1848	4,2615
Wyszczególnienie	tys. zł	tys. EURO
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	90 816	21 701
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	17 334	4 142
Zysk (strata) brutto	13 973	3 339
Zysk (strata) netto	11 325	2 706
Aktywa razem	163 286	38 316
Aktywa trwałe	16 125	3 784
Aktywa obrotowe	147 160	34 533
Kapitał własny	54 251	12 731
Kapitał akcyjny		-
Zobowiązania razem	98 662	23 152
- w tym zobowiązania krótkoterminowe	32 829	7 704
Liczba akcji – w szt.	20 000 000	20 000 000
Wartość księgowa na akcję (w zł / EURO)	3	1
Zysk (strata) netto na akcję (w zł / EURO)	0,57	0,14
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 365	1 043
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 2 747	- 656
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	379	91
Zmiana stanu środków pieniężnych	1 997	477

Strona 91

Stan na 31.12.2014		
	średni w okresie	na koniec okresu
<i>kurs EURO</i>	4,1893	4,2623
Wyszczególnienie	tys. zł	tys. EURO
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	81 099	19 359
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	11 506	2 746
Zysk (strata) brutto	9 139	2 182
Zysk (strata) netto	7 351	1 755
Aktywa razem	102 879	24 137
Aktywa trwałe	12 073	2 832
Aktywa obrotowe	90 806	21 304
Kapitał własny	45 127	10 587
Kapitał akcyjny		-
Zobowiązania razem	50 782	11 914
- w tym zobowiązania krótkoterminowe	21 525	5 050
Liczba akcji – w szt.	20 000 000	20 000 000

	2	1
Wartość księgowa na akcję (w zł / EURO)		
Zysk (strata) netto na akcję (w zł / EURO)	0,37	0,09
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 290	1 263
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	437	104
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	- 1 931	- 461
Zmiana stanu środków pieniężnych	3 796	906

Historyczne dane finansowe sporządził Zarząd w składzie:

Michał Jasiński Prezes Zarządu

Waldemar Wasiluk Wiceprezes Zarządu

Anna Mamcarz Członek Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg : Bożena Subda

Podpis.....

Podpis.....

Podpis.....

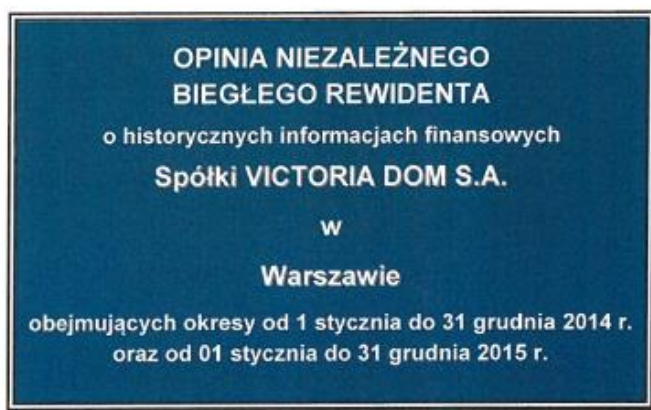
Podpis.....

Miejscowość : Warszawa

30-01-2017 r.

Data sporządzenia historycznych danych finansowych:

Opinia biegłego rewidenta o historycznych informacjach finansowych Spółki Victoria Dom S.A. obejmujących okresy od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r. oraz od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.



Strona 93

Warszawa, styczeń 2017 roku

Spółka VICTORIA DOM S.A.



PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
ul. Orzycka 6/1B
02 – 696 Warszawa
tel. +48 (022) 560 76 50
fax. +48 (022) 560 76 63
audyt@pkfpolska.pl
www.pkfpolska.pl

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

o historycznych informacjach finansowych VICTORIA DOM S.A. zamieszczony w prospekcie

dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki VICTORIA DOM S.A. z siedzibą w Warszawie

Na potrzeby Prospektu Emisyjnego oraz zgodnie z wymogami Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 roku, wykonującego dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam (Dz. Urz. UE L 149 z 30.04.2004 r. z późn. zm.), przeprowadziliśmy badanie, historycznych informacji finansowych VICTORIA DOM S.A. („Spółka”) na które składa się wprowadzenie do historycznych danych finansowych, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 r. i 31 grudnia 2014 r. rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r. oraz 31 grudnia 2014 r. oraz dodatkowe informacje i objaśnienia (historyczne informacje finansowe).

Odpowiedzialność Zarządu

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację historycznych informacji finansowych zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. 2016 pozycja 1047 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”) oraz Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 18 października 2005 r. w sprawie informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości (Dz. U. 2014 poz. 300 z późniejszymi zmianami) („Rozporządzenie o informacjach w sprawozdaniu finansowym zamieszczonym w prospekcie”). Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby historyczne informacje finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o historycznych informacjach finansowych prezentowanych w Prospekcie.

Badanie historycznych informacji finansowych przeprowadziliśmy stosownie do postanowień ustawy o rachunkowości i krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - Międzynarodowych Standardów Badania wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej i Usług Atestacyjnych (IAASB). Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnie z zasadami etyki. Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnie z zasadami etyki oraz zaplanowania i



Spółka VICTORIA DOM S.A.

przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że historyczne informacje finansowe nie zawierają istotnego zniekształcenia.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w historycznych informacjach finansowych. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnej nieprawidłowości sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją historycznych informacji finansowych w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedności stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd oraz ocenę ogólnej prezentacji historycznych informacji finansowych.

Wyrazamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia o historycznych informacjach finansowych

Naszym zdaniem, historyczne informacje finansowe przedstawiają jasno i rzetelnie, dla celów Prospektu Emisyjnego, sytuację finansową i majątkową Spółki na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz 31 grudnia 2015 roku oraz wynik finansowy i przepływy pieniężne za lata obrotowe zakończone w tych dniach zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz Rozporządzeniem o informacjach w sprawozdaniu finansowym zamieszczonym w prospekcie.

Janina Kozłowska

Biegły rewident nr 10 277

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477
ul. Orzycka 6 lok. 1B
02-695 Warszawa

Warszawa, 31 stycznia 2017 r.

6.2 SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA ZA OKRES OD 01.01.2016 ROKU DO 30.09.2016 ROKU

Poniżej przedstawiono dane finansowe Victoria Dom S.A. za okres od 1 stycznia 2016 r. do 30 września 2016 r. wraz z danymi porównywalnymi za ten okres. Dane finansowe przedstawione poniżej nie zostały zbadane ani poddane przeglądowi biegłego rewidenta.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI

Victoria Dom Spółka Akcyjna



Za okres 01.01.2016 roku do 30.09.2016 roku

Strona 96

WPROWADZENIE DO INFORMACJI ŚRÓDROCZNYCH

1. Nazwa jednostki, adres siedziby, przedmiot działalności oraz nr w rejestrze sądowym

Nazwa: Victoria Dom Spółka Akcyjna

Adres: Warszawa, ul. Kąty Grodziskie 105

Przedmiot działalności:

11. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.12.Z)
12. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.12.Z)
13. Wznoszenie kompletnych obiektów budowlanych lub ich części, inżynieria lądowa i wodna (PKD 45.2)
14. Wykonanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków (PKD 45.21.A)
15. Wykonywanie specjalistycznych robót budowlanych (PKD 45.25)
16. Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych (PKD 45.4)
17. Sprzedaż hurtowa materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego (PKD 51.53.B)
18. Pozostałe pośrednictwo finansowe, gdzie indziej nie sklasyfikowane (PKD 65.23.Z)
19. Wynajem nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.80.Z)
20. Obsługa nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.1)

Rejestr sądowy: Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, XIII Wydział
Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Nr KRS 0000305793

2. Czas działania jednostki określony w akcie założycielskim:

Czas trwania Spółki na dzień 30.09.2016 roku jest nieoznaczony.

3. Okres objęty sprawozdanie finansowym :

Sprawozdanie finansowe obejmuje 9 miesięcy zakończonych 30 września 2016 roku oraz zawiera okres porównywalny za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2015 roku. Sprawozdania finansowe na dzień 30 września 2016 roku oraz 30 września 2015 roku, nie podlegały badaniu oraz przeglądowi przez biegłego rewidenta.

4. Skład organów jednostki na dzień 30.01.2017 roku

Zarząd:

Michał Jasiński	Prezes
Waldemar Wasiluk	Wiceprezes
Anna Mamcarz	Członek Zarządu

Strona 97

Rada Nadzorcza:

Jasiński Józef	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Krystyna Jasinska	Członek Rady Nadzorczej
Jan Król	Członek Rady Nadzorczej

5. Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

W skład Spółki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

6. Wskazanie, czy emitent jest jednostką dominującą, współnikiem jednostki współzależnej lub znaczącym inwestorem oraz czy sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

Spółka jest jednostką dominującą.

Spółka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania - zwolnione z konsolidacji/ art. 56 ust 1 i 3 oraz art. 58 ustawy o rachunkowości.

7. Stwierdzenie, że sprawozdania finansowe podlegały przekształceniu w celu zapewnienia porównywalności danych, a zestawienie i objaśnienie różnic, będących

wynikiem korekt z tytułu zmian zasad (polityki) rachunkowości lub korekt błędów, zostało zamieszczone w dodatkowej nocy objaśniającej:

Różnice nie wystąpiły.

8. Wskazanie, czy w przedstawionym sprawozdaniu finansowym lub danych porównywalnych dokonano korekt wynikających z zastrzeżeń w opiniach podmiotów uprawnionych do badania o sprawozdaniach finansowych za lata, za które sprawozdanie finansowe lub dane porównywalne zostały zamieszczone w prospekcie:

Sprawozdania nie podlegały badaniu.

9. Wskazanie średnich kursów wymiany złotego, w okresach objętych sprawozdaniem finansowym i danymi porównywalnymi, w stosunku do euro ustalanych przez Narodowy bank Polski:

stan na	średni w okresie	stan na koniec okresu	najwyższy w okresie	najniższy w okresie
31-12-2015	4,1848	4,2615	4,358	3,9822
30-09-2016	4,3688	4,312	4,4987	4,2355

10. Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

W skład Spółki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

11. Założenie kontynuacji działalności:

Śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej. Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności. Zarząd Spółki potwierdza, że sprawozdanie finansowe Victoria Dom S.A. na dzień 30 września 2016 roku oraz dane porównywalne na dzień 30 września 2015 roku zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy.

12. Wskazanie, czy w okresie, za który sporządzono sprawozdanie finansowe nastąpiło połączenie spółek

Sprawozdanie finansowe nie zawiera skutków rozliczenia połączenia spółek.

13. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego:

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 roku, wykonującego dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam (Dz. Urz. UE L 149 z 30.04.2004 r. z późn. zm.). oraz zostało

przygotowane zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 ze zm.) Sprawozdanie zawiera informacje wymagane Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 18 października 2005 r. w sprawie informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości (Dz. U. 2014 poz. 300 z późniejszymi zmianami).

W sprawozdaniu finansowym wykazano tylko te dane i informacje wymagane Rozporządzeniem MF, które wystąpiły w okresach prezentowanych w tym sprawozdaniu.

14. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Stosowane zasady rachunkowości:

Przychody i koszty

Przychody i koszty są ujmowane zgodnie z zasadą memoriału, tj. w roku obrotowym, którego dotyczą, niezależnie od terminu otrzymania lub dokonania płatności.

Przychody

Przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości są ujmowane w dacie przekazania lokalu / domu na podstawie protokołu odbioru. Zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 8 „Działalność deweloperska” spółka kwalifikuje 100% przychodów w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem spełnienia przesłanek:

- nastąpiło podpisanie przez nabywcę odbioru nieruchomości, bądź jej części, zgodnie z umową przedwstępną i przekazanie kluczy do budynku, bądź lokalu,
- na podstawie umowy przedwstępnej, pod datą protokolarnego odbioru budynku (lokalu), przenoszone są na nabywcę wszelkie ryzyka związane z tą nieruchomością lub jej częścią oraz korzyści, jak np. możliwość adaptacji, wynajmu, itp.
- nabywca może rozpocząć użytkowanie nabytej nieruchomości lub jej części. Spółka nie jest zobowiązana (na podstawie protokołu odbioru lub innego dokumentu) do usunięcia istotnych usterek, co warunkuje wykorzystanie danej nieruchomości w okresie powyżej jednego miesiąca zgodnie z zamiarem nabywcy,
- spółka otrzymała całość lub prawie całość zapłaty za nieruchomość od nabywcy,
- po podpisaniu protokołu odbioru nie zachodzi istotne ryzyko odstąpienia nabywcy od umowy i konieczności zwrotu wpłaconych przez niego środków,
- spółka nie jest zobowiązana zgodnie z umową deweloperską / przedwstępną do wykonania innych ważnych czynności, poza zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Przychody ze sprzedaży towarów, materiałów ujmowane są w dniu wykonania sprzedaży tj. wydania towaru lub materiału i wystawienia faktury.

Przychody ze świadczenia usług są rozpoznawane zgodnie z zasadą memoriałową.

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Koszty

Koszty dotyczące materiałów budowlanych, usług, robocizny, energii i innych kosztów obciążających budowę gromadzone są na koncie 500 "Koszt wytworzenia usługi budowlanej" w podziale na analityki wyodrębniające i rozróżniające poszczególne zespoły budów. Zespół budowy to ilość wznoszonych budynków o takich samych lub zbliżonych parametrach (powierzchnia, architektura, stosowane materiały, technologia wykonania) budowanych w tym samym okresie czasu na podstawie jednego prawomocnego pozwolenia na budowę wydanego przez właściwy organ administracji. Na poszczególnych kontach analitycznych grupuje się koszty dotyczące budowy w czasie jej trwania. Z dniem podpisania protokołów zdawczo - odbiorczych budynków / lokali rozlicza się koszty budowy na konto „ Wyroby gotowe”. W przypadku bloków (lokali/ mieszkań) koszty budowy rozliczane są na metraż mieszkań, koszty domów na ilość wybudowanych obiektów. Koszty części wspólnych tj. dróg, rozliczane są na ilość lokali w blokach i domy. Koszty budów niezakończonych na koniec okresu sprawozdawczego, - pozostają na koncie "500" na następny okres sprawozdawczy. Ich wartość ustalana odrębnie na poszczególne budowy, stanowi na dzień bilansowy wartość zapasu - produkcji niezakończonej i podlega inwentaryzacji.

Odsetki

Przychody odsetkowe są ujmowane w momencie ich naliczenia w pozycji rachunku zysków i strat - przychody finansowe.

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne ujmuje się w księgach według cen ich nabycia lub kosztów poniesionych na ich wytworzenie i umarza się wg metody liniowej w okresie szacowanej ekonomicznej użyteczności.

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych jest przez jednostkę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę dokonywanych w następnych latach odpisów amortyzacyjnych.

Środki trwałe

Wartość początkową środków trwałych ujmuje się w księgach według cen nabycia lub kosztów wytworzenia z uwzględnieniem skutków przeszacowania (aktualizacji), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia do dnia przyjęcia do używania, w tym również koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Środki trwałe amortyzowane są metodą liniową. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w następnym miesiącu po przyjęciu środka trwałego do używania, natomiast środki trwałe niskocenne w miesiącu przyjęcia do użytkowania.

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji środków trwałych jest przez jednostkę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę dokonywanych w następnych latach odpisów amortyzacyjnych.

Inwestycje

Inwestycje obejmują aktywa posiadane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz są posiadane w celu osiągnięcia tych korzyści.

Inwestycje w nieruchomości

Wartość początkową inwestycji w nieruchomości ujmuje się w księgach według cen nabycia lub kosztów wytworzenia z uwzględnieniem skutków przeszacowania (aktualizacji), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości. Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia inwestycji w nieruchomości powiększają koszty jej ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji i powodującego, że wartość użytkowa inwestycji w nieruchomości po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową. Inwestycje w nieruchomości amortyzowane są metodą liniową. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w następnym miesiącu po przyjęciu inwestycji w nieruchomości do używania. Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji środków trwałych jest przez jednostkę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę dokonywanych w następnych latach odpisów amortyzacyjnych.

Inwestycje w akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych

Akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych zaliczone do aktywów trwałych wycenia się według ceny nabycia. W przypadku trwałej utraty wartości, nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, wartość udziałów i akcji pomniejsza się o odpis wyrażający trwałą utratę wartości.

Trwała utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy ocenia się, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli takie dowody istnieją, ustala się szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje się odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat. W przypadku, gdy skutki uprzednio dokonanego przeszacowania aktywów ujęto jako kapitał z aktualizacji wyceny, to strata pomniejsza wysokość tego kapitału, a pozostała część straty jest odnoszona na rachunek zysków i strat.

Leasing finansowy

Spółka jako leasingobiorca

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Spółkę zasadniczo całe ryzyko i korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, ujmowane są w bilansie na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenia salda zobowiązania z tytułu leasingu, w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w ciężar rachunku zysków i strat. Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane przez szacowany okres użytkowania środka trwałego. Przy braku wystarczającej pewności, że spółka uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu, dany składnik aktywów amortyzuje się przez krótszy z dwóch okresów: okres leasingu lub szacowany okres użytkowania. Umowy leasingowe zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Zapasy

Zapasy, na które składają się materiały, towary, produkcja niezakończona, wyroby gotowe i zaliczki na dostawy rozumiane są jako aktywa, które stanowią materiały lub surowce i półfabrykaty, przeznaczone do zużycia w procesie produkcji lub świadczenia usług, są w trakcie produkcji - przerobu przeznaczonej do sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej lub do sprzedaży. Zapasy wyceniane są według cen nabycia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Grunty przeznaczone na sprzedaż i materiały nie przekazane do zużycia, ewidencjonowane są ilościowo - wartościowo, przy czym rozchód wycenia się metodą średniej ważonej.

Produkcja w toku stanowi poniesione nakłady związane z realizacją osiedli mieszkaniowych i koszty związane z produkcją pomocniczą.

Wyroby gotowe są to w szczególności składniki zakończonych projektów (osiedla domów i osiedla domów wielorodzinnych). Wyceniane one są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia - zawierającego koszty bezpośrednie i uzasadnioną część kosztów pośrednich) lub możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Do zapasów zaliczamy w szczególności:

- grunty przeznaczone pod realizację przedsięwzięć deweloperskich
- gotowe jednostki mieszkalne (lokale i domy) i miejsca parkingowe stanowiące wyroby gotowe,

- nakłady stanowiące koszt wytworzenia jednostek mieszkalnych (lokalu i domów) i miejsc parkingowych.

Należności, roszczenia i zobowiązania, inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe

Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

Kaucje gwarancyjne, które stanowią zabezpieczenie roszczeń wobec podwykonawców wykazywane są w pasywach jako pozostałe zobowiązania.

Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień ich powstania według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Podstawową działalnością spółki jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Ich cechą charakterystyczną jest budowa mieszkań, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie trwania całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przenoszenie prawa własności na nabywcę nieruchomości. Proces realizacji takich inwestycji przekracza okres 1 roku. Zaliczki wpłacane przez nabywców z tytułu podpisania umów ewidencjonowane są w rozliczeniach międzyokresowych przychodów. Wartość wpłaconych zaliczek pozostaje na koncie rozliczeń międzyokresowych przychodów do przeniesienia / rozliczenia z tego tytułu przychodów.

Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy stanowią zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne.

Gwarancje

Rezerwy na gwarancje uznaje się, gdy produkt lub usługa zostanie sprzedana. Rezerwy tworzone są w oparciu o dane historyczne dotyczące poniesionych kosztów gwarancji.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną.

Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego.

Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się na kapitał własny.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie są kompensowane dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniu finansowym.

Różnice kursowe

Różnice kursowe wynikające z wyceny na dzień bilansowy aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych oraz powstałe w związku z zapłatą należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również przy sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach - do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

Instrumenty finansowe

Klasyfikacja instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Zasady wyceny i ujawniania aktywów finansowych opisane w poniższej notce nie dotyczą instrumentów finansowych wyłączonych z Rozporządzenia w tym w szczególności udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych, praw i zobowiązań wynikających z umów leasingowych i ubezpieczeniowych, należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz

instrumentów finansowych wyemitowanych przez Spółkę stanowiących jej instrumenty kapitałowe.

Aktywa finansowe dzieli się na:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,
- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych

Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, to jest w wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych w zamian innych składników majątkowych, zaś zobowiązania finansowe w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione przez Spółkę koszty transakcji.

Aktywa finansowe nabyte w wyniku transakcji dokonanych na rynku regulowanym wprowadza się do ksiąg rachunkowych w dniu ich zawarcia/ rozliczenia.

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu

Do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz wahań innych czynników rynkowych albo krótkiego czasu trwania nabytego instrumentu, a także inne aktywa finansowe, bez względu na zamiary, jakimi kierowano się przy zawieraniu kontraktu, jeżeli stanowią one składnik portfela podobnych aktywów finansowych, co do którego jest duże prawdopodobieństwo realizacji w krótkim terminie zakładanych korzyści ekonomicznych.

Do aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się pochodne instrumenty finansowe, z wyjątkiem przypadku, gdy Spółka uznaje zawarte kontrakty za instrumenty zabezpieczające. Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się również zobowiązanie do dostarczenia pożyczonych papierów wartościowych oraz innych instrumentów finansowych, w przypadku zawarcia przez Spółkę umowy sprzedaży krótkiej.

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej, natomiast skutki okresowej wyceny, z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych i instrumentów

zabezpieczających, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się niezakwalifikowane do pożyczek udzielonych i należności własnych aktywa finansowe, dla których zawarte kontrakty ustalają termin wymagalności spłaty wartości nominalnej oraz określają prawo do otrzymania w ustalonych terminach korzyści ekonomicznych, na przykład oprocentowania, w stałej lub możliwej do ustalenia kwocie, pod warunkiem że Spółka zamierza i może utrzymać te aktywa do czasu, gdy staną się one wymagalne.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wycenia się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Pożyczki udzielone i należności własne

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się, niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty), aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych. Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się także obligacje i inne dłużne instrumenty finansowe nabyte w zamian za wydane bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środki pieniężne, jeżeli z zawartego kontraktu jednoznacznie wynika, że zbywający nie utracił kontroli nad wydanymi instrumentami finansowymi.

Pożyczki udzielone i należności własne, które Spółka przeznacza do sprzedaży w krótkim terminie, zalicza się do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu.

Do pożyczek udzielonych i należności własnych nie zalicza się nabytych pożyczek ani należności, a także wpłat dokonanych przez Spółkę celem nabycia instrumentów kapitałowych nowych emisji, również wtedy, gdy nabycie następuje w pierwszej ofercie publicznej lub w obrocie pierwotnym, a w przypadku praw do akcji - także w obrocie wtórnym.

Pożyczki udzielone i należności własne wycenia się według skorygowanej ceny nabycia, tj. zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Udzielone pożyczki i należności własne przeznaczone do sprzedaży w okresie do 3 miesięcy, wycenia się według wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe nie zakwalifikowane do powyższych kategorii zaliczane są do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wycenia się w wartości godziwej zaś skutki przeszacowania zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

Przekwalifikowania aktywów finansowych

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej na dzień przekwalifikowania do innej kategorii aktywów finansowych. Wartość godziwa na dzień przekwalifikowania staje się odpowiednio nowo ustaloną ceną nabycia lub skorygowaną ceną nabycia. Zyski lub straty z przeszacowania aktywów finansowych poddanych przekwalifikowaniu ujęte do tej pory jako przychody lub koszty finansowe pozostają w rachunku zysków i strat.

Aktywa finansowe zaliczone do utrzymywanych do terminu wymagalności, na dzień przekwalifikowania ich w całości lub części do kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, wycenia się w wartości godziwej. Skutki przeszacowania ustalone jako różnica między wynikającą z ksiąg rachunkowych wartością w skorygowanych cenach nabycia a wartością godziwą, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym w szczególności instrumenty pochodne o ujemnej wartości godziwej, które nie zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające, wykazywane są w wartości godziwej, zaś zyski i straty wynikające z ich wyceny ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do sprzedaży w okresie do 3 miesięcy, wycenia się według wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej.

Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się według skorygowanej ceny nabycia, tj. amortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Wszystkie zobowiązania finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia kontraktu.

Rachunkowość zabezpieczeń

Rachunkowość zabezpieczeń jest stosowana wyłącznie, jeżeli spełnione zostały następujące wymagania:

- przed rozpoczęciem zabezpieczenia sporządzona została formalna dokumentacja,

- planowana transakcja poddawana zabezpieczeniu jest wysoce prawdopodobna, a z jej charakterystyki wynika, że jest zagrożona zmianami w przepływach pieniężnych, które mogą wpłynąć na wynik finansowy Spółki,
- efektywność zabezpieczenia może być wiarygodnie zmierzona, na podstawie wiarygodnie ustalonej wartości godziwej zabezpieczanej pozycji lub przepływów pieniężnych z nią związanych oraz wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego,
- w okresie sprawozdawczym efektywność zabezpieczenia jest mierzona bieżąco i utrzymuje się na wysokim poziomie, a także nie różni się istotnie od założeń przyjętych w udokumentowanej strategii zarządzania ryzykiem.
- okresie sprawozdawczym efektywność zabezpieczenia jest mierzona bieżąco i utrzymuje się na wysokim poziomie, a także nie różni się istotnie od założeń przyjętych w udokumentowanej strategii zarządzania ryzykiem.
- okresie sprawozdawczym efektywność zabezpieczenia jest mierzona bieżąco i utrzymuje się na wysokim, a także nie różni się istotnie od założeń przyjętych w udokumentowanej strategii zarządzania ryzykiem.

Instrumenty pochodne nie spełniające powyższych wymagań klasyfikowane są jako instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu.

Strona
109

Zabezpieczanie przepływów pieniężnych

W przypadku zabezpieczenia przepływów pieniężnych zyski lub straty z wyceny wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego, lub z wyceny składnika walutowego instrumentu zabezpieczającego niebędącego instrumentem pochodnym, w części uznanej za efektywne zabezpieczenie przyszłych przepływów pieniężnych związanych z zabezpieczaną pozycją, odnosi się na kapitał z aktualizacji wyceny; bezwzględna wartość kwoty odniesionej na kapitał, to jest w pełni efektywnego zabezpieczenia, nie może być jednak wyższa od wartości godziwej skumulowanych od dnia rozpoczęcia zabezpieczania zmian przyszłych przepływów pieniężnych związanych z zabezpieczaną pozycją. Pozostałą część skutków przeszacowania instrumentu zabezpieczającego, obejmującą kwotę niestanowiącą w pełni efektywnego zabezpieczenia zalicza się do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

Wykazane w kapitale z aktualizacji wyceny zyski lub straty z przeszacowania instrumentu zabezpieczającego zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych tego okresu sprawozdawczego, w którym zabezpieczone uprawdopodobnione przyszłe zobowiązanie lub planowana transakcja powoduje powstanie przychodów lub kosztów finansowych. Jeżeli uprawdopodobnione przyszłe zobowiązanie lub planowana transakcja poddane zabezpieczeniu powodują powstanie aktywów lub zobowiązań, to na dzień wprowadzenia tych pozycji do ksiąg rachunkowych zyski lub straty z przeszacowania

instrumentu zabezpieczającego ujęte do tego dnia w kapitale z aktualizacji wyceny odpisuje się i odpowiednio dolicza do ceny nabycia lub inaczej określonej wartości początkowej wprowadzonych do ksiąg rachunkowych aktywów lub zobowiązań.

W przypadku, kiedy instrument zabezpieczający wygaś, został zbyty, wypowiedziany lub wykonany, a także w przypadku gdy zabezpieczanie przestaje spełniać wymagane warunki, skumulowane do tego dnia zyski lub straty z wyceny instrumentu zabezpieczającego pozostają na kapitale z aktualizacji wyceny do dnia, kiedy uprawdopodobnione przyszłe zobowiązanie lub planowana transakcja zostaną wprowadzone do ksiąg rachunkowych. Jeżeli w ocenie Spółki planowana transakcja lub uprawdopodobnione przyszłe zobowiązanie nie będą wykonane, to skumulowane zyski lub straty z wyceny instrumentu zabezpieczającego, ujęte w kapitale z aktualizacji wyceny, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

Zabezpieczanie wartości godziwej

W przypadku zabezpieczania wartości godziwej, zyski lub straty z wyceny instrumentu zabezpieczającego w wartości godziwej, lub z wyceny składnika walutowego instrumentu zabezpieczającego niebędącego instrumentem pochodnym, ujmuje się w księgach rachunkowych bieżąco, jako przychody lub koszty finansowe okresu sprawozdawczego. Skutki przeszacowania pozycji zabezpieczanej, spowodowane przez określone ryzyko poddane zabezpieczeniu, odpowiednio podwyższające lub pomniejszające wartość tej pozycji wykazaną w księgach rachunkowych, zalicza się bieżąco do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego. Dotyczy to również zwiększania i zmniejszania wartości pozycji zabezpieczanych, które w innym przypadku, jako skutki przeszacowania, byłyby odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny, jak też pozycji wycenianych przez Spółkę w cenie nabycia.

Zabezpieczanie udziałów w aktywach netto jednostek zagranicznych

W przypadku zabezpieczania udziałów w aktywach netto jednostek zagranicznych różnice kursowe, ujemne i dodatnie, powstałe na dzień wyceny zabezpieczanych udziałów odnosi się na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny. Natomiast zyski lub straty z wyceny wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego, lub z wyceny składnika walutowego instrumentu zabezpieczającego niebędącego instrumentem pochodnym, w części uznanej za efektywne zabezpieczenie ryzyka zmiany kursu walut związanego z zabezpieczaną pozycją, odnosi się na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny i rozlicza na dzień wyłączenia z ksiąg rachunkowych całości lub części zabezpieczanych udziałów, jako korektę wartości wydawanych aktywów. Bezwzględna wartość kwoty odniesionej na kapitał nie może być jednak wyższa od skumulowanych od dnia rozpoczęcia zabezpieczania różnic kursowych z wyceny zabezpieczanych udziałów. Pozostałą część skutków przeszacowania instrumentu

zabezpieczającego, obejmującą kwotę niestanowiącą efektywnego zabezpieczenia zalicza się do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

Opis metod i istotnych założeń przyjętych do ustalenia wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w takiej wartości

Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

BILANS

	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
AKTYWA		
I. Aktywa trwałe	17 525 240,96	16 125 335,05
1. Wartości niematerialne i prawne	277 529,43	190 024,94
- wartość firmy	0,00	0,00
2. Rzeczowe aktywa trwałe	8 512 061,89	8 981 119,79
3. Należności długoterminowe	0,00	0,00
3.1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
3.2. Od pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3.3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
4. Inwestycje długoterminowe	440 850,00	10 000,00
4.1. Nieruchomości	0,00	0,00
4.2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4.3. Długoterminowe aktywa finansowe	440 850,00	10 000,00
a) w jednostkach powiązanych, w tym:	440 850,00	10 000,00
- udziały lub akcje w jednostkach zależnych wyceniane metodą praw własności	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	0,00	0,00
4.4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 294 799,64	6 944 190,32
5.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 294 799,64	6 741 780,34
5.2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	202 409,98
II. Aktywa obrotowe	208 330 646,65	147 160 390,77
1. Zapasy	166 196 904,37	122 278 856,44
2. Należności krótkoterminowe	2 028 247,81	3 082 697,64
2.1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2.2. Od jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
2.3. Od pozostałych jednostek	2 028 247,81	3 082 697,64
3. Inwestycje krótkoterminowe	39 597 684,74	21 259 977,31
3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	39 597 684,74	21 259 977,31
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	39 597 684,74	21 259 977,31
3.2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00

4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	507 809,73	538 859,38
III. Należne wpłaty na kapitał zakładowy	0,00	0,00
IV. Akcje (udziały) własne	0,00	0,00
A k t y w a r a z e m	225 855 887,61	163 285 725,82

PASYWA		
I. Kapitał własny	61 907 976,15	54 251 330,95
1. Kapitał zakładowy	2 000 000,00	2 000 000,00
2. Kapitał zapasowy	667 000,00	667 000,00
3. Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	48 284 330,95	40 259 642,40
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
6. Zysk (strata) netto	10 956 645,20	11 324 688,55
7. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	163 947 911,46	109 034 394,87
1. Rezerwy na zobowiązania	13 051 968,18	10 372 579,16
1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 788 417,38	9 442 517,06
1.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1.3. Pozostałe rezerwy	1 263 550,80	930 062,10
a) długoterminowe	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	1 263 550,80	930 062,10
2. Zobowiązania długoterminowe	39 577 399,74	18 091 288,83
2.1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2.2. Wobec pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
2.3. Wobec pozostałych jednostek	39 577 399,74	18 091 288,83
3. Zobowiązania krótkoterminowe	25 771 583,67	32 829 355,95
3.1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
3.2. Wobec pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3.3. Wobec pozostałych jednostek	25 770 882,90	32 828 655,18
3.4. Fundusze specjalne	700,77	700,77
4. Rozliczenia międzyokresowe	85 546 959,87	47 741 170,93
4.1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe	85 546 959,87	47 741 170,93
a) długoterminowe	7 382 192,50	
b) krótkoterminowe	78 164 767,37	47 741 170,93
P a s y w a r a z e m	225 855 887,61	163 285 725,82
	0,00	0,00
Wartość księgowa	61 907 976,15	54 251 330,95
Liczba akcji	20 000 000,00	20 000 000,00
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	3,10	2,71

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	01.01.2016-30.09.2016	01.01-30.09.2015
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	80 560 954,52	39 485 074,82
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	79 897 867,59	38 975 156,84
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	663 086,93	509 917,98
II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	58 316 521,03	29 509 101,23
- jednostkom powiązanym	0,00	0,00
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	57 657 972,13	29 014 402,00
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	658 548,90	494 699,23
III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (I-II)	22 244 433,49	9 975 973,59
IV. Koszty sprzedaży	2 093 635,43	1 648 327,96
V. Koszty ogólnego zarządu	4 162 327,27	3 310 798,95
VI. Zysk (strata) na sprzedaży (III-IV-V)	15 988 470,79	5 016 846,68
VII. Pozostałe przychody operacyjne	251 644,37	95 480,55
1. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	108 631,22	46 599,77
2. Dotacje	0,00	0,00
3. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
4. Inne przychody operacyjne	143 013,15	48 880,78
VIII. Pozostałe koszty operacyjne	106 992,05	54 998,12
1. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
3. Inne koszty operacyjne	106 992,05	54 998,12
IX. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (VI+VII-VIII)	16 133 123,11	5 057 329,11
X. Przychody finansowe	214 766,93	227 017,28
1. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
2. Odsetki, w tym:	213 117,93	224 567,54
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
3. Zysk ze zbycia inwestycji, w tym:	0,00	0,00
4. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
5. Inne	1 649,00	2 449,74
XI. Koszty finansowe	2 807 525,82	2 448 695,88
1. Odsetki, w tym:	2 129 249,83	1 540 805,60
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
3. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne	678 275,99	907 890,28
XII. Zysk (strata) brutto (IX+X-XI)	13 540 364,22	2 835 650,51
XIII. Podatek dochodowy	2 583 719,02	514 951,96
a) część bieżąca	1 790 838,00	268 174,00
b) część odroczone	792 881,02	246 777,96
XVI. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00

XV. Zysk (strata) netto (XII-XIII-XIV)	10 956 645,20	2 320 698,55
Zysk (strata) netto	10 956 645,20	2 320 698,55
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	20 000 000,00	20 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,55	0,12

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	01.01.2016-30.09.2016	01.01-30.09.2015
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	54 251 330,95	52 663 984,05
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
b) korekty błędów	0,00	0,00
II. Kapitał własny na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych porównywalnych	54 251 330,95	52 663 984,05
1. Kapitał zakładowy na początek okresu	2 000 000,00	2 000 000,00
1.1. Zmiany kapitału zakładowego	0,00	0,00
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
1.2. Kapitał zakładowy na koniec okresu	2 000 000,00	2 000 000,00
2. Kapitał zapasowy na początek okresu	667 000,00	667 000,00
2.1. Zmiany kapitału zapasowego	0,00	0,00
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
2.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	667 000,00	667 000,00
3. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
3.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
3.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	40 259 642,40	34 922 300,75
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	8 024 688,55	5 337 341,65
a) zwiększenia (z tytułu)	8 024 688,55	5 337 341,65
- z zysku	8 024 688,55	5 337 341,65
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
4.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	48 284 330,95	40 259 642,40
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	11 324 688,55	7 537 341,65
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	11 324 688,55	7 537 341,65
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
b) korekty błędów	0,00	0,00
5.2. Zysk z lat ubiegłych, na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	11 324 688,55	7 537 341,65
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00

- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	11 324 688,55	7 537 341,65
- dywidenda	3 300 000,00	2 200 000,00
- kapitał rezerwowy	8 024 688,55	5 337 341,65
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
b) korekty błędów	0,00	0,00
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	0,00	0,00
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6. Wynik netto	10 956 645,20	2 320 698,55
a) zysk netto	10 956 645,20	2 320 698,55
III. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	61 907 976,15	45 247 340,95
VI. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	58 907 976,15	41 947 340,95

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.2016- 30.09.2016	01.01-30.09.2015
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	10 956 645,20	2 320 698,55
II. Korekty razem	1 902 135,38	-7 031 762,33
1. Amortyzacja	801 189,95	738 722,62
2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 129 249,83	1 540 805,60
4. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-108 631,22	-46 599,77
5. Zmiana stanu rezerw	2 679 389,02	-1 193 301,99
6. Zmiana stanu zapasów	-43 918 047,93	-49 545 017,94
7. Zmiana stanu należności	1 054 449,83	-974 891,51
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	2 778 306,63	-1 040 100,26
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	36 486 229,27	43 488 620,92
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I +/- II)	12 858 780,58	-4 711 063,78
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	111 281,22	83 100,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	106 281,22	83 100,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00

3. Z aktywów finansowych, w tym:	5 000,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	5 000,00	0,00
- zbycie aktywów finansowych	5 000,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
II. Wydatki	853 136,54	2 396 044,69
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	417 286,54	2 396 044,69
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	435 850,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	435 850,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	435 850,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I - II)	-741 855,32	-2 312 944,69
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	20 000 000,00	5 000 000,00
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	20 000 000,00	5 000 000,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	13 779 217,83	3 873 605,75
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych		
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	3 300 000,00	2 200 000,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	0,00	
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	8 050 000,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	299 968,00	132 800,15
8. Odsetki	2 129 249,83	1 540 805,60
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)	6 220 782,17	1 126 394,25
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.II +/- B.II +/- C.III)	18 337 707,43	-5 897 614,22
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	21 259 977,31	-5 897 614,22
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	18 337 707,43	19 262 554,86
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F +/- D), w tym:	39 597 684,74	13 364 940,64

DODATKOWE INFORMACJE I OBJASNIENIA

NOTA 1.1.

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy	0,00	0,00
c) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	0,00	0,00
- oprogramowanie komputerowe	0,00	0,00
d) inne wartości niematerialne i prawne	277 529,43	38 285,63
e) zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	151 739,31
Wartości niematerialne i prawne, razem	277 529,43	190 024,94

NOTA 1.2.

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
a) własne	277 529,43	190 024,94
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne, razem	277 529,43	190 024,94

NOTA 1.3.

	a	b	c		d	e	Strona 117 Wartości niematerialne i prawne, razem
ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	koszty zakończonych prac rozwojowych	wartość firmy	nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:		inne wartości niematerialne i prawne	zaliczki na wartości niematerialne i prawne	
30.09.2016				oprogramowanie komputerowe			
a) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu	0	0,00	0,00	0,00	163503,15	0	163 503,15
b) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00	259 176,43	0,00	259 176,43
- zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	259 176,43		259 176,43
c) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	422 679,58	0,00	422 679,58
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	0	0,00	0,00	0,00	125 217,52		125 217,52
f) amortyzacja za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	19 932,63	0,00	19 932,63
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	145 150,15	0,00	145 150,15

h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
j) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	277 529,43	0,00	277 529,43

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	koszty zakończonych prac rozwojowych	wartość firmy	nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:		inne wartości niematerialne i prawne	zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Wartości niematerialne i prawne, razem
				oprogramowanie komputerowe			
31.12.2015							
a) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu					163 503,15		163 503,15
b) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	151 739,31	151 739,31
zakup-					0,00	151 739,31	151 739,31
c) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	163 503,15	151 739,31	315 242,46
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu					102 881,94		102 881,94
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00	22 335,58	0,00	22 335,58
-					22 335,58		22 335,58
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	125 217,52	0,00	125 217,52
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu							0,00
- zwiększenie							0,00
- zmniejszenie							0,00
i) odpisy z tytułu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

trwałej utraty wartości na koniec okresu							
j) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	38 285,63	151 739,31	190 024,94

NOTA 2.1.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
a) środki trwałe, w tym:	8 512 061,89	8 759 724,70
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	902 933,44	902 933,44
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	3 433 232,54	3 512 291,87
- urządzenia techniczne i maszyny	1 018 861,32	939 577,03
- środki transportu	2 851 607,34	3 160 222,12
- inne środki trwałe	305 427,25	244 700,24
b) środki trwałe w budowie	0,00	0,00
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	221 395,09
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	8 512 061,89	8 981 119,79

NOTA 2.2.

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
a) własne	6 737 093,66	6 867 751,58
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	1 774 968,23	1 891 973,12
- umowa leasingu	1 774 968,23	1 891 973,12
Środki trwałe bilansowe, razem	8 512 061,89	8 759 724,70

NOTA 2.3.

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
Stan na 30.09.2016						
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	902 933,44	4 216 500,67	2 379 232,87	5 319 595,38	678 995,16	13 497 257,52
zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00	123 062,09	307 591,57	105 594,59	536 248,25
- zakup	0,00	0,00	123 062,09	0,00	105 594,59	228 656,68
- leasing	0,00	0,00	0,00	307 591,57	0,00	307 591,57
zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	457 684,92	38 600,00	496 284,92
- sprzedaż			0,00	457 684,92	38 600,00	496 284,92
b) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	902 933,44	4 216 500,67	2 502 294,96	5 169 502,03	745 989,75	13 537 220,85
c) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu		704 208,80	1 439 655,84	2 159 373,26	434 294,92	4 737 532,82
- amortyzacja za okres (z tytułu)	0,00	79 059,33	43 777,80	613 552,61	44 867,58	781 257,32
- zmniejszenie sprzedaży i likwidacja				455 031,18	38 600,00	493 631,18
d) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,00	783 268,13	1 483 433,64	2 317 894,69	440 562,50	5 025 158,96
e) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- zwiększenia			0,00	0,00	0,00	0,00
f) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	902 933,44	3 433 232,54	1 018 861,32	2 851 607,34	305 427,25	8 512 061,89

Strona

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
31.12.2015						
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	902 933,44	4 216 500,67	2 399 696,67	3 149 943,50	508 095,70	11 177 169,98
zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00	39 536,20	2 369 147,56	209 978,57	2 618 662,33
- zakup			39 536,20	2 233 331,80	209 978,57	2 482 846,57

- leasing				135 815,76		135 815,76
zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	60 000,00	199 495,68	39 079,11	298 574,79
- sprzedaż		0,00	60 000,00	199 495,68	39 079,11	298 574,79
- likwidacja				0,00		0,00
-						0,00
b) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	902 933,44	4 216 500,67	2 379 232,87	5 319 595,38	678 995,16	13 497 257,52
c) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu		598 796,36	1 340 458,40	1 641 504,33	395 531,01	3 976 290,10
- amortyzacja za okres (z tytułu)	0,00	105 412,44	132 797,44	707 264,38	51 341,28	996 815,54
-						0,00
- zmniejszenie sprzedaż i likwidacja		0,00	33 600,00	189 395,45	12 577,37	235 572,82
-						0,00
-						0,00
d) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,00	704 208,80	1 439 655,84	2 159 373,26	434 294,92	4 737 532,82
e) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu						0,00
- zwiększenia			0,00	0,00		0,00
						0,00
						0,00
f) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	902 933,44	3 512 291,87	939 577,03	3 160 222,12	244 700,24	8 759 724,70

Strona
121

NOTA 3.1.

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
a) w jednostkach powiązanych, w tym:	440 850,00	10 000,00
- w jednostkach zależnych	440 850,00	10 000,00
-- udziały lub akcje	440 850,00	10 000,00
b) w pozostałych jednostkach, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach, w tym:	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	440 850,00	10 000,00

NOTA 3.2.

ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
a) stan na początek okresu	10 000,00	10 000,00

-	10 000,00	10 000,00
b) zwiększenia nabycia	435 850,00	0,00
- VICTORIA WOHNUNGSBAUG	430 850,00	0,00
c) zmniejszenia z tytułu zbycia	5 000,00	0,00
- Victoria Sp. zoo	5 000,00	0,00
d) stan na koniec okresu	440 850,00	10 000,00

NOTA 4.1.

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)	h)	i)	j)	k)
nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	siedziba	przedmiot przedsiębiorstwa	charakter powiązania (jednostka zależna, współzależna, stowarzyszona, z wyszczególnieniem powiązań bezpośrednich i pośrednich)	zastosowana metoda konsolidacji / wycena metodą praw własności, bądź wskazanie, że jednostka nie podlega konsolidacji / wycenie metodą praw własności	data objęcia kontroli / współkontroli / uzyskania znaczącego wpływu	wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	korekty aktualizujące wartość (razem)	wartość bilansowa udziałów / akcji	procent posiadane go kapitału zakładowego	udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Victoria Dom Sp. z o.o.	Ostrów Mazowiecka ul. Małkińska 40	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	zależna	zwolnione z konsolidacji / art. 56 ust 1i3 oraz art. 58 ustawy o rach.	06-02-2009	5 000,00	0,00	5 000,00	100,00%	100,00%
VICTORIA Wohnungsbau GmbH	Freidrichstr. 171, 10117 Berlin	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	zależna	zwolnione z konsolidacji / art. 56 ust 1i3 oraz art. 58 ustawy o rach.	14-09-2016	430 850,00	0,00	430 850,00	100,00%	100,00%
RAZEM						435 850,00	0,00	435 850,00		

NOTA 4.2.

PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
a) w walucie polskiej	5 000,00	10 000,00
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	435 850,00	0,00
b1. VICTORIA WOHNUNSBaug 100.000 EUR	430 850,00	
Papiery wartościowe, udziały i inne długoterminowe aktywa finansowe, razem	440 850,00	10 000,00

NOTA 4.3.

PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (WG ZBYWALNOŚCI)	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
A. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na giełdach (wartość bilansowa)	0,00	0,00
B. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na rynkach pozagiełdowych (wartość bilansowa)	0,00	0,00
C. Z nieograniczoną zbywalnością, nienotowane na rynku regulowanym (wartość bilansowa)	0,00	0,00
D. Z ograniczoną zbywalnością (wartość bilansowa)	440 850,00	10 000,00
a) udziały i akcje (wartość bilansowa):	440 850,00	10 000,00
Wartość według cen nabycia, razem	0,00	0,00
Wartość na początek okresu, razem	0,00	0,00
Korekty aktualizujące wartość (za okres), razem	0,00	0,00
Wartość bilansowa, razem	440 850,00	10 000,00

Strona
124**NOTA 5.1.**

ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	6 741 780,34	4 432 738,42
a) odniesionych na wynik finansowy	6 741 780,34	4 432 738,42
- odpis aktualizujące należności	1 227,48	10 774,63
- odpis aktualizujące zapasy	114 000,00	28 500,00
- TKW nieruchomości / protokoły odb.	6 433 610,74	4 197 355,82
- opcje pracownicze	59 850,00	59 850,00
- instrumenty pochodne	23 583,00	0,00
- badanie bilansu	4 655,00	2 261,00
- odsetki niezapłacone / obligacje	66 487,21	122 097,74
- wynagrodzenia nie wypłacone	5 738,76	4 588,50
- narzuty na wynagrodzenia	6 788,49	7 310,73
- roszczenia sporne	26 029,66	0,00
- premia	-190,00	0,00
b) odniesionych na kapitał własny	0,00	0,00
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,00	0,00
2. Zwiększenia	1 635 436,54	2 374 911,83

a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	1 635 436,54	2 374 911,83
- odpis aktualizujący zapasy		85 500,00
-TKW nieruchomości / protokoły odb.	1 538 728,75	2 236 254,91
- odsetki niezapłacone / obligacje	96 587,71	0,00
- wynagrodzenia nie wypłacone	120,08	1 150,26
- sprawy sporne	0,00	26 029,66
- badanie bilansu	0,00	2 394,00
- instrumenty pochodne	0,00	23 583,00
b) odniesienie na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	0,00	0,00
c) odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,00	0,00
d) odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	0,00	0,00
e) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,00	0,00
3. Zmniejszenia	82 417,24	65 869,91
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	82 417,24	65 869,91
- badanie bilansu	4 655,00	0,00
- narzuty na wynagrodzenia	462,04	522,24
- odpis aktualizujący należności	86,69	9 547,14
- odsetki niezapłacone / obligacje	0,00	55 610,53
- opcje pracownicze	59 850,00	0,00
- instrumenty pochodne	17 363,51	0,00
- niezapłacone odsetki od należności	0,00	190,00
b) odniesienie na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	0,00	0,00
c) odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,00	0,00
d) odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	0,00	0,00
e) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,00	0,00
4. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:	8 294 799,64	6 741 780,34
a) odniesionych na wynik finansowy	8 294 799,64	6 741 780,34
b) odniesionych na kapitał własny	0,00	0,00
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,00	0,00

NOTA 5.2.

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
I AKTYWA	398 919,97	927 808,62
- premia	0,00	136 998,21
- badanie bilansu	11 900,00	24 500,00
- narzuty na wynagrodzenia	38 477,54	35 728,92
- odsetki od obligacji naliczone	0,00	0,00

- odpis na należności	206 708,56	606 460,43
- instrumenty pochodne	141 833,87	124 121,06
- odsetki od należności niezapłacone	0,00	0,00
II PASywa	23 073 116,11	34 555 245,82
- prowizje od obligacji	642 619,66	348 932,66
- sprzedaż nieruchomości na protokoły odbioru	22 091 346,45	33 861 109,16
- wynagrodzenia niewypłacone	24 150,00	30 204,00
- opcje pracownicze	315 000,00	315 000,00
Suma	23 472 036,08	35 483 054,44

NOTA 5.3.

INNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	0,00	202 409,98
- prowizje od obligacji	0,00	202 409,98
b) pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe, razem	0,00	202 409,98

NOTA 6

ZAPASY	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
a) materiały	0,00	0,00
b) półprodukty i produkty w toku	143 664 441,57	99 519 446,94
c) produkty gotowe	9 019 340,96	5 963 449,80
d) towary	13 513 121,84	11 886 280,70
e) zaliczki na dostawy	0,00	4 909 679,00
Zapasy, razem	166 196 904,37	122 278 856,44

Strona
126**NOTA 7.1.**

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
a) od jednostek powiązanych	0,00	0,00
b) od pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
c) należności od pozostałych jednostek	2 028 247,81	3 082 697,64
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 797 602,08	2 370 686,96
- do 12 miesięcy	1 797 602,08	2 370 686,96
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	119 243,70	554 361,00
- inne	111 402,03	157 649,68
- dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe netto, razem	2 028 247,81	3 082 697,64
d) odpisy aktualizujące wartość należności	6 004,18	6 460,43
Należności krótkoterminowe brutto, razem	2 034 251,99	3 089 158,07

NOTA 7.1.1.

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE OD POZOSTAŁYCH JEDNOSTEK	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
a) z tytułu dostaw i usług, w tym od:	1 797 602,08	2 370 686,96
- innych jednostek	1 797 602,08	2 370 686,96
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	119 243,70	554 361,00

c) inne, w tym od:	111 402,03	157 649,68
- innych jednostek	111 402,03	157 649,68
d) dochodzone na drodze sądowej, w tym od:	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek netto, razem	2 028 247,81	3 082 697,64
d) odpisy aktualizujące wartość należności od pozostałych jednostek	6 004,18	6 460,43
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek brutto, razem	2 034 251,99	3 089 158,07

NOTA 7.2.

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
Stan na początek okresu	6 460,43	56 708,56
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	456,25	50 248,13
- z podstawowej działalności	0,00	14 525,65
- wykorzystanie	0,00	35 722,48
- rozwiązanie	456,25	0,00
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	6 004,18	6 460,43

NOTA 7.3.

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO (STRUKTURA WALUTOWA)	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
a) w walucie polskiej	2 034 251,99	3 089 158,07
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe, razem	2 034 251,99	3 089 158,07
	2 034 251,99	3 089 158,07

Strona
127**NOTA 7.4.**

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG (BRUTTO) - O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY:	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
a) do 1 miesiąca	1 646 085,66	1 792 004,96
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	0,00	0,00
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	0,00	0,00
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	0,00	0,00
e) powyżej 1 roku	0,00	0,00
f) należności przeterminowane	157 520,60	585 142,43
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	1 803 606,26	2 377 147,39
g) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	6 004,18	6 460,43
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	1 797 602,08	2 370 686,96

NOTA 7.4.1.

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, PRZETERMINOWANE (BRUTTO) - Z PODZIAŁEM NA NALEŻNOŚCI NIESPŁACONE W OKRESIE:	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
a) do 1 miesiąca	86 220,58	
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	31 881,11	547 459,87
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	14 953,29	9 100,26
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	2 256,68	1 641,00
e) powyżej 1 roku	28 213,12	33 401,73
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	163 524,78	591 602,86
f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	6 004,18	6 460,43
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	157 520,60	585 142,43

NOTA 8

ŁĄCZNA WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI PRZETERMINOWANYCH	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
Należności przeterminowane brutto	163 524,78	591 602,86
- w tym, należności sporne brutto	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług brutto	163 524,78	591 602,86
b) pozostałe brutto	0,00	0,00
c) dochodzone na drodze sądowej brutto	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące wartość należności przeterminowanych	6 004,18	6 460,43
- w tym odpisy aktualizujące wartość należności spornych	0,00	0,00
Należności przeterminowane netto	157 520,60	585 142,43
~ w tym należności sporne netto		

Strona
128

NOTA 9.1.

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
a) w jednostkach zależnych	0,00	0,00
b) w jednostkach współzależnych	0,00	0,00
c) w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00
d) w znaczącym inwestorze	0,00	0,00
e) we wspólniku jednostki współzależnej	0,00	0,00
f) w jednostce dominującej	0,00	0,00
g) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
h) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	39 597 684,74	21 259 977,31
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	5 176 157,39	1 314 485,93
- inne środki pieniężne	34 421 527,35	19 945 491,38
Krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	39 597 684,74	21 259 977,31

NOTA 9.2.

PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
a) w walucie polskiej	39 597 684,74	21 259 977,31
Papiery wartościowe, udziały i inne krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	39 597 684,74	21 259 977,31

NOTA 9.3.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE (STRUKTURA WALUTOWA)	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
a) w walucie polskiej	39 597 684,74	21 259 977,31
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	0,00	0,00
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	39 597 684,74	21 259 977,31

NOTA 10

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	507 809,73	538 859,38
- ubezpieczenia majątkowe	60 200,32	49 468,84
- prenumeraty	598,85	2 414,55
- media	5 007,87	26 535,59
- reklama	33 210,57	6 181,15
- prowizje	400 000,04	348 916,56
- usługi obce	8 792,08	85 879,33
- pozostałe	0,00	19 463,36
b) pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	507 809,73	538 859,38

Strona
129**NOTA 11**

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA)								
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A		nie uprzywilejowane		19 000 000	1 900 000,00	przekształcenie	14-05-2008	14-05-2008
B		nie uprzywilejowane		1 000 000,00	100 000,00	emisja	14-03-2014	podział wyniku 2013
Liczba akcji, razem				20 000 000				
Kapitał zakładowy, razem					2 000 000,00			
Wartość nominalna jednej akcji (w zł.)					0,10			

Akcjonariusze	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna (w zł)	Udział w kapitale zakładowym
JKM Sp. z o.o.	20 000 000	20 000 000	2 000 000	100%
RAZEM	20 000 000	20 000 000	2 000 000	100%

NOTA 12

KAPITAŁ ZAPASOWY	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
------------------	--------------------	--------------------

a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	0,00	0,00
b) utworzony ustawowo	667 000,00	667 000,00
c) utworzony zgodnie ze statutem / umową, ponad wymaganą ustawowo (minimalną) wartość	0,00	0,00
d) z dopłat akcjonariuszy / wspólników	0,00	0,00
e) inny (wg rodzaju)	0,00	0,00
Kapitał zapasowy, razem	667 000,00	667 000,00

NOTA 13

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE (WEDŁUG CELU PRZEZNACZENIA)	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
- z podziału zysku	48 284 330,95	40 259 642,40
Pozostałe kapitały rezerwowe, razem	48 284 330,95	40 259 642,40

NOTA 14.1.

ZMIANA STANU REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	9 442 517,06	5 907 340,76
a) odniesionej na wynik finansowy	9 442 517,06	5 907 340,76
- prowizje od emisji obligacji	104 752,05	86 654,53
- dochód ze sprzedaży lokali i domówi na protokoły odbioru	9 130 337,66	5 550 954,91
- umowy leasingu	207 427,35	269 731,32
b) odniesionej na kapitał własny	0,00	0,00
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,00	0,00
2. Zwiększenia	2 392 904,20	3 597 480,27
a) odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatknych różnic przejściowych (z tytułu)	2 392 904,20	3 597 480,27
- prowizje od emisji obligacji	0,00	18 097,52
- dochód ze sprzedaży lokali i domówi na protokoły odbioru	2 392 904,20	3 579 382,75
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,00	0,00
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,00	0,00
3. Zmniejszenia	47 003,88	62 303,96
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	47 003,88	62 303,96
- umowy leasingu	18 251,84	62 303,96
- odsetki od obligacji	28 752,04	0,00
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,00	0,00
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,00	0,00
4. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku	11 788 417,38	9 442 517,06

dochodowego na koniec okresu, razem		
a) odniesionej na wynik finansowy	11 788 417,38	9 442 517,06
- prowizje od emisji obligacji	76 000,01	104 752,05
- dochód ze sprzedaży lokali i domów na protokoły odbioru	11 523 241,86	9 130 337,66
- umowy leasingu	189 175,51	207 427,35
b) odniesionej na kapitał własny	0,00	0,00
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,00	0,00

NOTA 14.2.

DODATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
I AKTYWA	61 644 301,98	49 146 131,67
- środki trwałe w leasingu	995 660,60	1 091 722,92
- przychody ze sprzedaży nieruchomości na prot. Odbioru	60 648 641,38	48 054 408,75
II PASYWA	400 000,04	551 326,54
- rezerwy na prowizje od obligacji	400 000,04	551 326,54
Suma	62 044 302,02	49 697 458,21

Strona
131**NOTA 14.3.**

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW)	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
a) stan na początek okresu	930 062,10	1 062 642,97
-badanie bilansu	24 500,00	0,00
- odsetki od obligacji	349 932,66	654 519,66
- opcje pracownicze	315 000,00	315 000,00
- roboty budowlano - montażowe	103 631,23	93 123,31
- sprawy sporne	136 998,21	0,00
b) zwiększenia (z tytułu)	2 330 651,58	2 266 560,97
-, odsetki	1 675 350,86	1 748 684,00
- opcje pracownicze	406 400,00	315 000,00
- roboty budowlano - montażowe	248 900,72	65 878,76
- premia	0,00	136 998,21
c) wykorzystanie (z tytułu)	1 997 162,88	2 399 141,84
-badanie bilansu	24 500,00	0,00
- odsetki	1 166 994,50	2 028 771,00
- opcje pracownicze	721 400,00	315 000,00
- roboty budowlano - montażowe	84 268,38	55 370,84
d) rozwiązanie (z tytułu)	0,00	0,00
e) stan na koniec okresu	1 263 550,80	930 062,10
-badanie bilansu	0,00	24 500,00
- odsetki	858 289,02	349 932,66
- opcje pracownicze	0,00	315 000,00
- roboty budowlano - montażowe	268 263,57	103 631,23
- sprawy sporne	136 998,21	136 998,21

NOTA 15.1.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
a) wobec jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
b) wobec pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	0,00	0,00
c) wobec pozostałych jednostek, w tym:	39 577 399,74	18 091 288,83
- wobec innych jednostek	39 577 399,74	18 091 288,83
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	35 000 000,00	15 000 000,00
- umowy leasingu finansowego	441 875,70	648 489,72
- kaucje gwarancyjne	4 135 524,04	2 442 799,11
Zobowiązania długoterminowe, razem	39 577 399,74	18 091 288,83

NOTA 15.2.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE, O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
a) powyżej 1 roku do 3 lat	16 900 694,06	16 940 277,62
b) powyżej 3 do 5 lat	22 676 705,68	1 151 011,21
c) powyżej 5 lat	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe, razem	39 577 399,74	18 091 288,83

NOTA 15.3.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
a) w walucie polskiej	39 577 399,74	18 091 288,83
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe, razem	39 577 399,74	18 091 288,83

NOTA 15.4.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH					
Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Termin wykupu	Gwarancje/zabezpieczenia	Rynek notowań
- obligacje serii D na okaziciela	15 000 000,00	marża stała 5,60% plus WIBOR 6M	25 czerwca 2018	Emisja bez zabezpieczenia	Rynek Catalyst
- obligacje serii C na okaziciela	20 000 000,00	marża stała 5,60% plus WIBOR 6M	09 czerwca 2020	art. 777 par 1 pkt 5 KPC	Rynek Catalyst

NOTA 16.1.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
a) wobec jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
b) wobec pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	0,00	0,00
c) wobec pozostałych jednostek, w tym:	25 770 882,90	32 828 655,18
- wobec innych jednostek	25 770 882,90	32 828 655,18
-- kredyty i pożyczki, w tym:	2 316,00	
- długoterminowe w okresie spłaty		
-- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		8 050 000,00
-- z tytułu dywidend		
-- zobowiązania finansowe z tytułu leasingu	337 431,93	349 495,57
-- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	21 097 136,93	20 631 817,53
- do 12 miesięcy	21 097 136,93	20 311 917,53
- powyżej 12 miesięcy	0,00	319 900,00
-- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 436 738,35	539 443,23
-- z tytułu wynagrodzeń	85 550,12	109 052,44
-- kaucje gwarancyjne i pozostałe	2 747 199,63	3 006 477,04
- zobowiązań z tytułu polis ubezpieczeń majątkowych	62 352,18	136 373,06
- pozostałe	2 157,76	5 996,31
d) fundusze specjalne (wg tytułów)	700,77	700,77
- zfs	700,77	700,77
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	25 771 583,67	32 829 355,95

NOTA 16.2.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
a) w walucie polskiej	24 779 355,95	24 779 355,95
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	24 779 355,95	24 779 355,95

NOTA 17.1.

INNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
a) bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	0,00	0,00
b) rozliczenia międzyokresowe przychodów	85 546 959,87	47 741 170,93
- długoterminowe (wg tytułów)	7 382 192,50	0,00
- otrzymane zaliczki na poczet umów deweloperskich	7 382 192,50	0,00
- krótkoterminowe (wg tytułów)	78 164 767,37	47 741 170,93
- otrzymane zaliczki na poczet umów deweloperskich	78 164 767,37	47 741 170,93
Inne rozliczenia międzyokresowe, razem	85 546 959,87	47 741 170,93

NOTA 18

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE (Z TYTUŁU)	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
a) udzielonych gwarancji i poręczeń, w tym:	0,00	0,00
b) pozostałe -weksle in blanco:	2 032 266,84	1 753 721,84
- na rzecz pozostałych jednostek, w tym:	2 032 266,84	1 753 721,84
- u leasingowa B/O/WA/2014/02/030 z terminem do 15-01-2019	123 828,92	123 828,92
- u leasingowa B/O/WA/2013/12/0162 z terminem do 15-03-2019	658 793,31	658 793,31
- u leasingowa L/O/WA/2013/06/069 z terminem do 15-05-2017	509 933,54	509 933,54
- u leasingowa LB/O/WA/2015/07/03 z terminem do 15-05-202	141 266,07	141 266,07
- Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej	319 900,00	319 900,00
- u leasingowa L/O/WA/2016/06/6 z terminem do 15-04-2020	72 971,45	0,00
- u leasingowa L/O/WA/2015/08/175 z terminem do 15-11-2020	205 573,55	0,00
Zobowiązania warunkowe, razem	2 032 266,84	1 753 721,84

NOTA 19.1.

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	01.01.2016-30.09.2016	01.01-30.09.2015
Sprzedaż lokali i domów	78 905 353,96	89 136 397,56
- od pozostałych jednostek	78 905 353,96	89 136 397,56
Sprzedaż usług	992 513,63	935 861,70
- od pozostałych jednostek	992 513,63	935 861,70
Pozostałe	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	79 897 867,59	90 072 259,26
- od pozostałych jednostek	79 897 867,59	90 072 259,26

NOTA 19.2.

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)	01.01.2016-30.09.2016	01.01-30.09.2015
a) kraj	79 897 867,59	90 072 259,26
- od pozostałych jednostek	79 897 867,59	90 072 259,26
b) eksport	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	0,00	90 072 259,26
- od pozostałych jednostek	79 897 867,59	90 072 259,26

NOTA 20.1.

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	01.01.2016-30.09.2016	01.01-30.09.2015
Sprzedaż materiałów	663 086,93	743 780,96
- od pozostałych jednostek	663 086,93	743 780,96
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	663 086,93	743 780,96
- od pozostałych jednostek	663 086,93	743 780,96

NOTA 20.2.

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)	01.01.2016- 30.09.2016	01.01-30.09.2015
a) kraj	663 086,93	743 780,96
- od pozostałych jednostek	663 086,93	743 780,96
b) eksport	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	663 086,93	743 780,96
- od pozostałych jednostek	663 086,93	743 780,96

NOTA 21

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	01.01.2016- 30.09.2016	01.01-30.09.2015
a) amortyzacja	801 189,95	738 722,62
b) zużycie materiałów i energii	38 771 131,94	39 900 258,06
c) usługi obce	67 897 760,02	42 418 724,72
d) podatki i opłaty	1 151 435,21	1 137 192,80
e) wynagrodzenia	1 271 719,02	1 357 186,13
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	777 536,80	185 355,09
g) pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)	444 589,12	246 458,92
Koszty według rodzaju, razem	111 115 362,06	85 983 898,34
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-47 200 885,79	-52 010 369,43
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-541,44	0,00
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-2 093 635,43	-1 648 327,96
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-4 162 327,27	-3 310 798,95
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	57 657 972,13	29 014 402,00

NOTA 22

INNE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.2016- 30.09.2016	01.01-30.09.2015
a) rozwiązane rezerwy (z tytułu)	456,25	5 630,97
- odpis aktualizujący należności	0,00	5 630,97
b) pozostałe, w tym:	142 556,90	43 249,81
- kary, grzywny, odszkodowania	62 499,44	19 685,13
- zwrot kosztów sądowych	1 217,00	2 048,37
- najem	7 420,00	7 740,00
pozostałe-	71 420,46	13 776,31
Inne przychody operacyjne razem	143 013,15	48 880,78

NOTA 23

INNE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.2016- 30.09.2016	01.01-30.09.2015
a) utworzone rezerwy (z tytułu)	0,00	0,00
b) pozostałe, w tym:	106 992,05	54 998,12
- odszkodowania	64 235,36	52 872,44
- darowizny	10 000,00	0,00
- spisane należności	0,00	712,45
- pozostałe	32 756,69	1 413,23
Inne koszty operacyjne, razem	106 992,05	54 998,12

NOTA 24.1.

PRZYCHODY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	01.01.2016- 30.09.2016	01.01-30.09.2015
a) z tytułu udzielonych pożyczek	0,00	0,00
b) pozostałe odsetki	213 117,93	224 567,54
- od pozostałych jednostek, w tym:	213 117,93	224 567,54
- od innych jednostek	213 117,93	224 567,54
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	213 117,93	224 567,54

NOTA 24.2.

INNE PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2016- 30.09.2016	01.01-30.09.2015
a) dodatnie różnice kursowe	0,00	0,00
b) rozwiązane rezerwy (z tytułu)	0,00	0,00
c) pozostałe, w tym:	1 649,00	2 449,74
- opcje menadżerskie	1 649,00	2 449,74
Inne przychody finansowe, razem	1 649,00	2 449,74

NOTA 25.1.

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	01.01.2016- 30.09.2016	01.01-30.09.2015
a) z tytułu udzielonych pożyczek	0,00	0,00
b) pozostałe odsetki	2 129 249,83	1 540 805,60
- od pozostałych jednostek, w tym:	2 129 249,83	1 540 805,60
- od innych jednostek	2 129 249,83	1 540 805,60
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	2 129 249,83	1 540 805,60

NOTA 25.2.

INNE KOSZTY FINANSOWE	01.01.2016- 30.09.2016	01.01-30.09.2015
a) ujemne różnice kursowe, w tym:	262,87	658,09
- zrealizowane	262,87	658,09
- niezrealizowane	0,00	0,00
b) utworzone rezerwy (z tytułu)	0,00	0,00
c) pozostałe, w tym:	678 013,12	907 232,19
- opcje pracownicze	769 400,00	972 344,00
- instrumenty pochodne	-91 386,88	-65 380,72
,- różnice kursowe	0,00	268,91
Inne koszty finansowe, razem	678 275,99	907 890,28

NOTA 26.1.

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY	01.01.2016- 30.09.2016	01.01-30.09.2015
1. Zysk (strata) brutto	13 540 364,22	2 835 650,51
2. Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów)	-4 114 899,34	-6 486 465,74
- przychody wyłączone z podstawy opodatkowania	-78 274 909,12	-89 070 897,07
- przychody zwiększające podstawę opodatkowania	65 680 676,49	70 198 149,68
- koszty wyłączone z podstawy opodatkowania	57 359 383,43	66 801 990,69
- inne korekty kosztów	-48 880 050,14	-54 405 199,04
- darowizny	0,00	-10 510,00
3. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	9 425 464,88	-3 650 815,23

4. Podatek dochodowy według stawki ... %	1 790 838,33	-693 654,89
5. Zwiększania, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku	0,00	0,00
6. Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej okresu, w tym:	1 790 838,00	1 422 504,00
- wykazany w rachunku zysków i strat	1 790 838,00	1 422 504,00
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły kapitał własny	0,00	0,00
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,00	0,00

NOTA 26.2.

PODATEK DOCHODOWY ODROZCZONY, WYKAZANY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01.2016-30.09.2016	01.01-30.09.2015
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu powstania i odwrócenia się różnic przejściowych	792 881,02	246 777,96
Podatek dochodowy odroczony, razem	792 881,02	246 777,96

NOTA 27

PODZIAŁ ZYSKU LUB SPOSÓB POKRYCIA STRATY	01.01.2016-30.09.2016	01.01.2015-30.09.2015
- dywidenda	3 000 000,00	0,00
- kapitał rezerwowy	7 956 645,20	0,00
Razem	10 956 645,20	0,00

NOTA 28

SPOSÓB OBLICZENIA ZYSKU (STRATY) NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ ORAZ ROZWODNIONEGO ZYSKU (STRATY) NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ	01.01.2016-30.09.2016	01.01.2015-30.09.2015
a) zysk (strata) netto / liczba akcji zwykłych serii A,B	0,55	0,00

Nota objaśniająca do rachunku przepływów pieniężnych

STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	01.01.2016-30.09.2016	01.01-30.09.2015
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	5 176 157,39	1 314 485,93
- inne środki pieniężne	34 421 527,35	19 945 491,38
Razem	39 597 684,74	21 259 977,31

Dodatkowe noty objaśniające**Nota 1. Informacje o instrumentach finansowych****Nota 1.1. Kategorie instrumentów finansowych****A. Rodzaj instrumentów finansowych**

Spółka nie posiada aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu.

Pożyczki udzielone i należności własne obejmują środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych, których charakterystyka zawarta jest w notcie nr 10 informacji dodatkowej.

Spółka nie posiada aktywów zakwalifikowanych jako utrzymywane do terminu wymagalności.

Spółka nie posiada aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Pozostałe zobowiązania finansowe to wyemitowane przez jednostkę obligacje, dla których warunki emisji, terminy, oprocentowanie zostały ujawnione w nocy 15.4 załączonej informacji dodatkowej.

Spółka nie posiada zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu.

Lp.	Treść	Pożyczki udzielone i należności własne
1	Stan na początek okresu, w tym	21 259 977,31
	Wycena	
2	Zwiększenia	
	- nabycie	39 597 684,74
	- przekwalifikowanie	
	- wycena	
3	Zmniejszenia	
	- sprzedaż	21 259 977,31
	- wycena	
4	Stan na koniec okresu, z tego:	39 597 684,74
4.1	ujawnione w bilansie długo i krótkoterminowe aktywa finansowe	39 597 684,74
	a) udzielone pożyczki	

Lp.	Treść	Pozostałe zobowiązania finansowe
1	Stan na początek okresu, w tym	23 050 000,00
	Wycena	
2	Zwiększenia	20 000 000,00
	- emisja/ nabycie	15 000 000,00
	- przekwalifikowanie	
	- wycena	
3	Zmniejszenia	8 050 000,00
	- spłata	8 050 000,00
	- wycena	
4	Stan na koniec okresu, z tego:	35 000 000,00
4.1	ujawnione w bilansie krótkoterminowe zobowiązania finansowe	
	a) inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	

Nota 1.2. Charakterystyka instrumentów finansowych jednostki

Nota 1.2.1. Istotne informacje o instrumentach finansowych

B. Metody i istotne założenia przyjęte do ustalania wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej

Jedynymi instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej są pożyczki i należności własne, do których Spółka kwalifikuje środki pieniężne wraz z lokatami. Przyjęto założenie, że ich wartość nominalna odzwierciedla wartość godziwą.

C. Ujmowanie skutków przeszacowania aktywów finansowych zaliczonych do kategorii dostępnych do sprzedaży

W kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży skutki przeszacowania odnoszone są bezpośrednio w wynik okresu. Spółka nie posiada aktywów finansowych zaliczonych do kategorii dostępnych do sprzedaży.

D. Wartość wykazanych w bilansie instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej i ujmowanie skutków ich przeszacowania

Wartość instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej wynosi 39 597 684,74 zł. Nie wystąpiły skutki przeszacowania, które należało by zaprezentować w kapitale z aktualizacji wyceny.

E. Tabela zmian w kapitale z aktualizacji wyceny w zakresie instrumentów finansowych

Zgodnie z polityką rachunkowości Spółki na kapitał z aktualizacji wyceny nie odnosi się skutków wyceny instrumentów finansowych.

F. Zasady wprowadzania do ksiąg rachunkowych instrumentów finansowych nabytych na rynku regulowanym

Jednostka nie nabyła tego typu instrumentów.

G. Obciążenie ryzykiem stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej dotyczy niekorzystnych zmian stóp procentowych na działalność Jednostki. Jednostka narażona jest na powyższy rodzaj ryzyka za względu na posiadane zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji i leasingu finansowego. Jednostka nie stosowała żadnych działań zmierzających bezpośrednio do minimalizacji ryzyka stopy procentowej.

H. Obciążenie ryzykiem kredytowym

Jako ryzyko kredytowe spółka kwalifikuje ryzyko związane z niewypłacalnością kontrahentów Spółki, które może skutkować opóźnieniem w zapłacie, nie zapłaceniem w całości lub w części należności Spółki. Spółka na bieżąco monitoruje wpływ środków pieniężnych z posiadanych należności. W przypadku braku zapłaty podejmowane są odpowiednie czynności prawne.

Strona 140

Nota 1.2.2. Aktywa finansowe wyceniane w wysokości skorygowanej ceny nabycia

Nie występują

Nota 1.2.3. Aktywa i zobowiązania finansowe nie wyceniane w wartości godziwej

Zobowiązania z tytułu obligacji wyceniane są w zamortyzowanym koszcie. W związku z niskimi stopami procentowymi nie występują istotne różnice pomiędzy tak określona wartością a wartością godziwą.

Nota 1.2.4. Umowy dotyczące przekształcenia aktywów finansowych w papiery wartościowe i/lub umowy odkupu

Nie występują

Nota 1.2.5. Powody zmian zasad wyceny aktywów finansowych

Nie zmieniano zasad wyceny aktywów finansowych

Nota 1.2.6. Kwoty odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych

Nota 1.2.7. Przychody z odsetek

	01.01.2016 – 30.09.2016	01.01.2015 – 30.09.2015
Przychody z odsetek z aktywów finansowych:	213 117,93	224 567,54
- przeznaczonych do obrotu		
w tym, odsetki niezrealizowane		
- pożyczek udzielonych lub należności własnych	213 117,93	224 567,54
w tym, odsetki niezrealizowane		
- utrzymywanych do terminu wymagalności		
w tym, odsetki niezrealizowane		
- dostępnych do sprzedaży		
w tym, odsetki niezrealizowane		
Odsetki niezrealizowane, razem, w tym:		
- z terminem zapłaty do 3 miesięcy		
- z terminem zapłaty powyżej 3 do 12 m-cy		
- z terminem zapłaty powyżej 12 miesięcy		

Nota 1.2.8. Odsetki niezrealizowane od pożyczek udzielonych lub należności własnych w części objętej odpisami aktualizującymi

Nie występują

Nota 1.2.9. Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych

	01.01.2016 – 30.09.2016	01.01.2015 – 30.09.2015
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych:	2 129 249,83	1 540 805,60
- przeznaczonych do obrotu		
w tym odsetki niezrealizowane		
- pozostałych krótkoterminowych	2 129 249,83	1 540 805,60
w tym odsetki niezrealizowane		
- długoterminowych		
w tym odsetki niezrealizowane		
Odsetki niezrealizowane, razem, w tym:		
- z terminem zapłaty do 3 miesięcy		
- z terminem zapłaty powyżej 3 do 12 m-cy		
- z terminem zapłaty powyżej 12 miesięcy		

Nota 1.2.10. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Jednostka identyfikuje ryzyko finansowe dotyczące prowadzonej przez nią działalności gospodarczej w trzech zasadniczych kategoriach:

- ryzyko kredytowe,
- ryzyko płynności,
- ryzyko rynkowe.

Jako ryzyko kredytowe Spółka kwalifikuje ryzyko związane z niewypłacalnością kontrahentów Spółki, które może skutkować opóźnieniem w zapłacie, nie zapłaceniem w części bądź w całości należności Spółki.

Ryzyko płynności związane z działalnością Spółki rozumiane jest jako potencjalny brak środków pieniężnych na regulowanie bieżących zobowiązań Spółki. W celu minimalizacji ryzyka płynności Jednostka dokonuje planowania przyszłych obrotów gotówkowych z ich jednoczesną analizą.

Ryzyko rynkowe dotyczy ryzyka stóp procentowych.

Nota 1.2.11. Zmiany w kapitale z aktualizacji wyceny w zakresie dotyczącym wyceny instrumentów zabezpieczających - nie występują

Nota 1.2.12. Zyski lub straty z wyceny instrumentów zabezpieczających, zarówno będących pochodnymi instrumentami finansowymi, jak i aktywami lub zobowiązaniami o innym charakterze, w przypadku zabezpieczania przepływów pieniężnych, zostały odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny - nie występują.

Nota 2. Informacje o posiadanych instrumentach finansowych z wbudowanymi instrumentami pochodnymi - nie występują.

Nota 3. Informacje o liczbie oraz wartości posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają - nie występują.

Nota 4. Składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi które są wyceniane według wartości godziwej - nie występują aktywa niebędące instrumentami finansowymi wyceniane w wartości godziwej.

Nota 5. Dane o pozycjach pozabilansowych, w szczególności zobowiązaniach warunkowych, w tym również udzielonych przez Spółkę gwarancjach i poręczeniach (także wekslowych), z wyodrębnieniem udzielonych na rzecz jednostek powiązanych, pozostałych jednostek, w których Spółka posiada zaangażowanie w kapitale, wspólnika jednostki współzależnej oraz znaczącego inwestora, a także informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń, a w przypadku skonsolidowanego sprawozdania finansowego należy także dokonać podziału zobowiązań warunkowych z wyodrębnieniem tych udzielonych na rzecz jednostek podporządkowanych, nieobjętych konsolidacją, niewycenianych metodą praw własności lub metodą proporcjonalną, oraz jednostek podporządkowanych objętych konsolidacją, wycenianych metodą praw własności lub metodą proporcjonalną

- dane zostały ujawnione w nocy 18 załączonej informacji dodatkowej.

Nota 6. Dane dotyczące zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli - nie występują.

Nota 7. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w danym okresie lub przewidzianej do zaniechania w następnym okresie - nie występują

Nota 8. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w roku obrotowym oraz koszt wytworzenia środków trwałych na własne potrzeby

Lp.	Wyszczególnienie	Nakłady ogółem	W tym wykonane własnymi siłami
1	Grupa 1		
2	Grupa 2		
4	Grupa 4	123 062 09	
5	Grupa 5		
6	Grupa 6		
7	Grupa 7	307 591,57	

8	Grupa 8	105 594,59	
9	Wartości niematerialne i prawne	259 176,43	
	Razem	795 424,68	0,00

Nota 9. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym – nie wystąpiły

Nota 10. Poniesione nakłady inwestycyjne oraz planowane w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia bilansowego nakłady inwestycyjne, w tym na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska naturalnego

Nakłady na	Poniesione w bieżącym roku obrotowym	Planowane na następny rok obrotowy
1) wartości niematerialne i prawne	259 176,43	100 000,00
2) środki trwałe	536 248,25	300 000,00
- w tym dotyczące ochrony środowiska		
3) środki trwałe w budowie		
- w tym dotyczące ochrony środowiska		
Razem	795 424,68	400 000,00

Nota 11. Informacje o przychodach i kosztach o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie, w tym ich kwotę i charakter – nie wystąpiły

Nota 12.1. Informacje o transakcjach zawartych przez Spółkę/jednostkę powiązaną/ pozostałe jednostki, w których Spółka posiada zaangażowanie w kapitale/wspólnika jednostki współzależnej/znaczącego inwestora z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter związku z podmiotami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy – nie wystąpiły

Strona 143

Nota 12.2. Dane liczbowe dotyczące jednostek podporządkowanych, o:

	01.01.2016 – 30.09.2016	01.01.2015 – 31.12.2015
Wzajemne należności i zobowiązania	0	0
	01.01.2016 – 30.09.2016	01.01.2015 – 31.12.2015
Koszty i przychody z wzajemnych transakcji	0	0
Inne -	0	0

Nota 13. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez Spółkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy – nie wystąpiły

Nota 14. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach –wspólne przedsięwzięcia nie występują

Nota 15. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe;

	Stan na 30.09.2016	stan na 30 09 2015
Pracownicy fizyczni	0	0

Pracownicy umysłowi	12,74	13,37
Razem zatrudnieni	12,74	13,37

Nota 16. Łączna wartości wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiowych opartych na kapitale Spółki, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających, nadzorujących albo członków organów administrujących Spółki w przedsiębiorstwie Spółki, bez względu na to, czy były one odpowiednio zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku; w przypadku gdy Spółką jest jednostka dominująca, wspólnik jednostki współzależnej lub znaczący inwestor - oddzielnie informacje o wartości wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Wyszczególnienie	01.01.2016- 30.09.2016	01-01-2015 do 30-09-2015
Wynagrodzenia Zarządu, w tym:	1 525 614,28	2 067 344,00
- wynagrodzenia	393 214,28	465 000,00
- nagrody		
- korzyści, w tym:	1 132 400,00	1 602 344,00
- programy motywacyjne lub premiowe oparte na kapitale emitenta, w tym:	0,00	0,00
- oparte na obligacjach z prawem pierwszeństwa,	0,00	0,00
- oparte na obligacjach zamiennych,	0,00	0,00
- opartych na warrantach subskrypcyjnych	0,00	0,00
- inne	1 132 400,00	1 602 344,00
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej, w tym:	102 150,00	136 200,00
- wynagrodzenia	102 150,00	136 200,00
- nagrody		
- korzyści, w tym:	0,00	0,00
- programy motywacyjne lub premiowe oparte na kapitale emitenta, w tym:	0,00	0,00
- oparte na obligacjach z prawem pierwszeństwa,	0,00	0,00
- oparte na obligacjach zamiennych,	0,00	0,00
- opartych na warrantach subskrypcyjnych	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
Razem wynagrodzenia	1 627 764,28	2 203 544,00

01.01.2016-30.09.2016	Wartość	Wynagrodzenie	Nagrody	Korzyści /opcje
Łączne wartość dla Zarządu, w tym:	184 500,00	208 714,28	0,00	1 132 400,00
- Michał Jasiński	90 000,00	90 000,00		720 000,00
- Waldemar Wasiluk	81 000,00	81 000,00		412 400,00
- Anna Mamcarz	13 500,00	37 714,28		
-				
Łączne wartości dla Rady Nadzorczej, w tym:	90 000,00	12 150,00	0,00	0,00
- Józef Jasiński	36 000,00	12 150,00		
- Krystyna Jasińska	27 000,00			

- Jan Król	27 000,00			
Razem wynagrodzenia	274 500,00	220 864,28	0,00	1 132 400,00

01-01-2015 do 30-09-2015	Wartość	Wynagrodzenie	Nagrody	Korzyści /opcje
Łączne wartość dla Zarządu, w tym:	175 500,00	171 000,00	0,00	1 287 344,00
- Michał Jasiński	90 000,00	90 000,00	0,00	994 687,00
- Waldemar Wasiluk	81 000,00	81 000,00	0,00	292 657,00
- Anna Mamcarz	4 500,00	0,00	0,00	0,00
Łączne wartości dla Rady Nadzorczej, w tym:	90 000,00	12 150,00	0,00	0,00
- Józef Jasiński	36 000,00	12 150,00	0,00	0,00
- Krystyna Jasińska	27 000,00	0,00	0,00	0,00
- Jan Król	27 000,00	0,00	0,00	0,00
Razem wynagrodzenia	265 500,00	183 150,00	0,00	1 287 344,00

Nota 17. Zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu – nie występują

Nota 18. Informacje o wartości niespłaconych zaliczek, kredytów, pożyczek, gwarancji, poręczeń lub innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz Spółki, jednostek od niego zależnych, współzależnych i z nim stowarzyszonych, udzielonych przez Spółkę w przedsiębiorstwie Spółki oraz oddzielnie w przedsiębiorstwach jednostek od niego zależnych, współzależnych i z nim stowarzyszonych (dla każdej grupy osobno), osobom zarządzającym, nadzorującym albo członkom organów administrujących, odrębnie dla osób zarządzających nadzorujących, członków organów administrujących oraz oddzielnie ich współmałżonkom, krewnym i powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym oraz innym osobom, z którymi są one powiązane osobiście, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych – nie wystąpiły

Nota 19. Informacje o umowach zawartych z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych, wynagrodzeniu biegłego rewidenta.

	01.01.2016-30.09.2016	01.01.2015-31.12.2015
Badania rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	15 500	16 000
Usługi doradztwa podatkowego	5 100	8 500
Pozostałe usługi	1 200	
	21 800	24 500

Nota 20. Informacje o istotnych zdarzeniach, dotyczących lat ubiegłych, ujętych w sprawozdaniu finansowym za bieżący okres – nie wystąpiły

Nota 21. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy – nie wystąpiły

Nota 22. Informacje o relacjach pomiędzy prawnym poprzednikiem a Spółką oraz o sposobie i zakresie przejęcia aktywów i pasywów – nie dotyczy

Nota 23. Sprawozdanie finansowe skorygowane wskaźnikiem inflacji

Nie istnieją przesłanki do przeprowadzenia korekty analizowanych sprawozdań finansowych wskaźnikiem inflacji.

Nota 24. Różnice pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym i w danych porównywalnych a uprzednio sporządzonymi i nie opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki nie wymagało przekształcenia w celu zapewnienia porównywalności danych finansowych.

Nota 25. Zmiany stosowanych zasad (polityki) rachunkowości i sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, dokonanych w stosunku do poprzedniego roku obrotowego (lat obrotowych), ich przyczyny, tytuły oraz wpływ wywołanych tym skutków finansowych na sytuację majątkową i finansową, płynność oraz wynik finansowy i rentowność – nie wystąpiły

Nota 26. Dokonane korekty błędów, ich przyczyny, tytuły oraz wpływ wywołanych tym skutków finansowych na sytuację majątkową i finansową, płynność oraz wynik finansowy i rentowność, w tym informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju – nie wystąpiły

Nota 27. W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności. Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

Nota 28. Informacja o połączeniu jednostek

W okresach objętych sprawozdaniami finansowymi publikowanymi w niniejszym prospekcie Spółka nie łączyła się z innymi jednostkami. Spółka sporządza jednostkowe sprawozdanie finansowe.

Nota 29. W przypadku niestosowania w sprawozdaniu finansowym do wyceny udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych - metody praw własności - należy przedstawić skutki, jakie spowodowałyby jej zastosowanie, oraz wpływ na wynik finansowy – nie dotyczy spółki.

Nota 30.1. W przypadku gdy dzień bilansowy, na który sporządzane jest sprawozdanie finansowe objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym jednostki podporządkowanej, wyprzedza dzień bilansowy, na który sporządza się skonsolidowane sprawozdanie finansowe, nie więcej jednak niż o trzy miesiące, podaje się istotne zdarzenia dotyczące zmian stanu aktywów, pasywów oraz zysków i strat tej jednostki podporządkowanej, jakie nastąpiły w okresie pomiędzy dniem bilansowym, na który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a dniem bilansowym jednostki podporządkowanej – nie dotyczy Spółki

Nota 30.2. Korekty oraz wielkości poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego, dla których przyjęto odmienne metody i zasady wyceny, w przypadku dokonywania odpowiednich przekształceń sprawozdania finansowego jednostki objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym do metod i zasad przyjętych przez jednostkę dominującą, a w przypadku odstąpienia od dokonywania przekształceń - uzasadnienie odstąpienia – nie dotyczy Spółki

Nota 31. Przyczyny odstąpienia od sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz podstawa prawna tej decyzji

Spółka jest jednostką dominującą. Noty 3 i 4 informacji dodatkowej zawierają dane charakteryzujące jednostki powiązane. Nie sporządza się skonsolidowanego sprawozdania finansowego w związku z art. 58 ustawy o rachunkowości.

Wyszczególnienie	01.01.2016 - 30.09.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Victoria Sp. z o.o.		
Przychód ze sprzedaży		
Przychód finansowy		
Wynik finansowy netto		-995,78
Kapitał własny		1 658,36
Aktywa trwałe		
Przeciętne roczne zatrudnienie		
Victoria Dom Sp. z o.o.		
Przychód ze sprzedaży		
Przychód finansowy		
Wynik finansowy netto	-1 137,80	-1 137,80
Kapitał własny	1 208,06	1 208,06
Aktywa trwałe		
Przeciętne roczne zatrudnienie		
VICTORIA WOHNUNSBaug GmbH		
Przychód ze sprzedaży		
Przychód finansowy		
Wynik finansowy netto		
Kapitał własny	430 850,00	
Aktywa trwałe		
Przeciętne roczne zatrudnienie		

Strona 147

Nota 32. Jeżeli spółka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe i wyłącza na podstawie odrębnych przepisów jednostkę podporządkowaną z obowiązku objęcia konsolidacją, metodą praw własności lub metodą proporcjonalną, należy przedstawić podstawę prawną wraz z danymi uzasadniającymi wyłączenia, podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe, charakteryzujące działalność jednostek powiązanych, współzależnych i stowarzyszonych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takie jak: wartość przychodów ze sprzedaży oraz przychodów finansowych, wynik finansowy netto oraz wartość kapitału własnego, z podziałem na grupy, wartość aktywów trwałych, przeciętne roczne zatrudnienie, rodzaj stosowanych standardów rachunkowości przez jednostki powiązane, współzależne i stowarzyszone oraz inne informacje, jeżeli są wymagane na podstawie odrębnych przepisów – spółka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Nota 33. Nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową – nie dotyczy spółki.

Stan na 30.09.2016		
kurs EURO	średni w okresie	na koniec okresu
	4,3688	4,312
Wyszczególnienie	tys. zł	tys. EURO
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	80561	18440
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	16133	3693
Zysk (strata) brutto	13540	3099

Zysk (strata) netto	10957	2508
Aktywa razem	225856	52378
Aktywa trwałe	17525	4064
Aktywa obrotowe	208331	48314
Kapitał własny	61908	14357
Kapitał akcyjny		
Zobowiązania razem	150896	34994
- w tym zobowiązania krótkoterminowe	25772	5977
Liczba akcji – w szt.	20000000	20000000
Wartość księgowa na akcję (w zł / EURO)	3	0,72
Zysk (strata) netto na akcję (w zł / EURO)	0,55	0,13
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	12859	2943
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-742	-170
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	6221	1424
Zmiana stanu środków pieniężnych	21260	4866

Stan na 30.09.2015		
<i>kurs EURO</i>	średni w okresie	na koniec okresu
	4,1848	4,2615
Wyszczególnienie	tys. zł	tys. EURO
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	39485	9435
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	5057	1208
Zysk (strata) brutto	2836	678
Zysk (strata) netto	2321	555
Aktywa razem	163286	38316
Aktywa trwałe	16125	3784
Aktywa obrotowe	147160	34533
Kapitał własny	54251	12731
Kapitał akcyjny		
Zobowiązania razem	98662	23152
- w tym zobowiązania krótkoterminowe	32829	7704
Liczba akcji – w szt.	20000000	20000000
Wartość księgowa na akcję (w zł / EURO)	3	0,64
Zysk (strata) netto na akcję (w zł / EURO)	0,12	0,03
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-4711	-1126
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2313	-553
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	1126	269
Zmiana stanu środków pieniężnych	-5898	-1409

Sprawozdanie sporządził Zarząd w składzie:

Michał Jasiński Prezes Zarządu

Waldemar Wasiluk Wiceprezes Zarządu

Anna Mamcarz Członek Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg : Bożena Subda

Podpis.....

Podpis.....

Podpis.....

Podpis.....

Miejscowość : Warszawa

Data sporządzenia sprawozdania finansowego : 30.01.2017 r.

7 INFORMACJE DODATKOWE

Emitentowi nie przyznano żadnego ratingu kredytowego. Emitent nie zamierza ubiegać się o taki rating.

8 ZAŁĄCZNIKI

8.1 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 niesklasyfikowane – 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,
 pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych – PKD 66.19.Z,
- 28) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 68.10.Z,
- 29) wynajem i zarządzanie nieruchomościami – PKD 68.20.Z,
- 30) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami – PKD 68.31.Z,
- 31) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – PKD 68.32.Z,
- 32) działalność w zakresie architektury – PKD 71.11.Z,
- 33) działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne – PKD 71.12.Z,

- 34) wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych – PKD 77.32.Z,
- 35) 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 (dziewięćście milionów) imiennych akcji zwykłych serii A o numerach od 000.000.001 do 019.000.000,
 - 1.000.000 (jeden milion) imiennych akcji zwykłych serii B o numerach od 000.000.001 do 001.000.000.
2. Wartość nominalna każdej akcji Spółki wynosi 0,10 zł (dziesięć groszy).

§ 8.

W Spółce mogą być tworzone kapitały rezerwowe. Utworzenie i przeznaczenie kapitału rezerwowego uchwała Walne Zgromadzenie.

§ 9.

1. Akcje Spółki na okaziciela mogą być zamieniane na akcje imienne.

2. Akcje Spółki imienne mogą być zamieniane na akcje na okaziciela.

§ 10.

Akcje Spółki mogą być umarzane.

§ 11.

Spółka może emitować obligacje uprawniające do objęcia akcji Spółki w zamian za te obligacje.

IV. Organy Spółki

§ 12.

Organami Spółki są:

- WALNE ZGROMADZENIE,
- RADA NADZORCZA,
- ZARZĄD.

IV. A Walne Zgromadzenie

§ 13.

Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki.

§ 14.

Projekty uchwał Walnego Zgromadzenia oraz wnioski do porządku obrad walnego Zgromadzenia powinny być uzasadnione w sposób umożliwiający podjęcie uchwały z 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.

§ 30.

Uchwały Zarządu wymaga w szczególności:

- a) rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania o wartości przekraczającej 5 (pięć) procent kapitałów własnych Spółki za poprzedni rok obrotowy,
- b) zwołanie Walnego Zgromadzenia,
- c) podjęcie czynności, w której członek Zarządu zgłosił zaistnienie albo możliwość powstania konfliktu interesów.

§ 31.

W przypadku równej liczby głosów w głosowaniu nad uchwałą Zarządu rozstrzyga głos Prezesa Zarządu.

§ 32.

Członek Zarządu jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Zarząd o zaistniałym konflikcie interesów lub możliwości jego powstania oraz powstrzymać się od reprezentowania Spółki, zabierania głosu w dyskusji i od głosowania nad uchwałą w sprawie, w której zaistniał konflikt interesów.

§ 33.

Szczegółowe zasady działania Zarządu określa Regulamin Zarządu uchwalany przez Zarząd i zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.

§ 34.

Zarząd jest zobowiązany uzyskać zgodę Rady Nadzorczej przed dokonaniem następujących czynności:

- a) zawarciem przez Spółkę znaczącej umowy z podmiotem powiązanym, za wyjątkiem umów typowych zawieranych na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotem zależnym, w którym Spółka posiada większościowy udział kapitałowy; umowa znacząca i podmiot powiązany mają znaczenie określone w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz.U.Nr 209, poz.1744),
- b) zaciągnięciem kredytów wykraczających poza plan finansowy Spółki,
- c) udzielaniem poręczeń na kwotę przekraczającą łącznie równowartość 50.000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) euro,
- d) przejęciem zobowiązań osób trzecich,
- e) ustanowieniem zastawu i innych zabezpieczeń niezwiązanych z działalnością gospodarczą, w wysokości przekraczającej łącznie równowartość kwoty 50.000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) euro,
- f) zawarciem, rozwiązaniem albo zmianą umów dzierżawy i innych umów tego rodzaju, jeżeli zawierane są na okres dłuższy niż 3 lata lub gdy roczny czynsz dzierżawny płacony przez Spółkę jest wyższy od równowartości 60.000,00 (sześćdziesiąt tysięcy) euro,
- g) przyjęciem planu rocznego dla Spółki, w szczególności planów inwestycyjnych i finansowych, jak również planów strategicznych,
- h) udzieleniem pożyczek poza zwykłym obrotem towarowym na łączną kwotę przekraczającą równowartość 50.000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) euro.

§ 35.

Zarząd Spółki za zgodą Rady Nadzorczej, może wypłacić akcjonariuszom zaliczki na poczet dywidendy.

V. Postanowienia końcowe

§ 36.

W sprawach nieuregulowanych w Statucie stosuje się przepisy Kodeksu spółek handlowych.

§ 37.

1. Postanowienia: § 14, § 17 pkt 1, § 18, § 23, § 27 lit. c, d i e, § 30 lit. c, § 32 i § 34 lit. a wchodzi w życie z dniem uzyskania przez Spółę 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.

8.2 AKTUALNY KRS EMITENTA

Identyfikator wydruku: RP/305793/17/20170223145640

Strona 1 z 8

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 23.02.2017 godz. 14:56:40

Numer KRS: 0000305793

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW
pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze
Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz.1186, z późn. zm.)

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	14.05.2008		
Ostatni wpis	Numer wpisu	17	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/25169/16/24	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

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	-----
4.Adres strony internetowej	-----

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

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 JKJ DEVELOPMENT JASIŃSKI SPÓŁKA JAWNA W DRODZE UCHWAŁY WSPÓLNIKÓW O PRZEKSZTAŁCENIU JKJ DEVELOPMENT JASIŃSKI SP.J. W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ PODJĘTEJ W DNIU 24.04.2008R. ZAPROTOKOLOWANEJ PRZED NOTARIUSZEM ALDONĄ 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	JKJ DEVELOPMENT JASIŃSKI SPÓŁKA JAWNA

Identyfikator wydruku: RP/305793/17/20170223145640

Strona 3 z 8

2.Nazwa rejestru, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
3.Numer w rejestrze	0000188896
4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
5.Numer REGON	551186334
6.Numer NIP	-----

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	JKM 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	
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

Identyfikator wydruku: RP/305793/17/20170223145640

Strona 4 z 8

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

Rubryka 11
1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych? NIE

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		PRAWO REPREZENTOWANIA SPÓŁKI PRZYSŁUGUJE: PREZESOWI ZARZĄDU JEDNOOSOBOWO, WICEPREZESOWI ZARZĄDU DZIAŁAJĄCEMU ŁĄCZNIE Z DRUGIM CZŁONKIEM ZARZĄDU LUB Z PROKURENTEM.
Podrubryka 1 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	MAMCARZ
	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	-----

Identyfikator wydruku: RP/305793/17/20170223145640

Strona 5 z 8

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1		
	Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	JASIŃSKI
		2.Imiona	JÓZEF
		3.Numer PESEL	50100204877
	2	1.Nazwisko	JASIŃSKA
		2.Imiona	KRYSTYNA
		3.Numer PESEL	50111004361
	3	1.Nazwisko	KRÓL
		2.Imiona	JAN
		3.Numer PESEL	50062405231

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	

Strona 159

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

Identyfikator wydruku: RP/305793/17/20170223145640

Strona 6 z 8

2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	8	13.05.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	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
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu 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
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	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

Strona 160

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
Brak wpisów

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

Identyfikator wydruku: RP/305793/17/20170223145640

Strona 7 z 8

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 spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów

Identyfikator wydruku: RP/305793/17/20170223145640

Strona 8 z 8

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych lub o postępowaniu naprawczym
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 23.02.2017

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <https://ems.ms.gov.pl>

8.3

UCHWAŁA W PRZEDMIOCIE EMISJI OBLIGACJI ORAZ WARUNKI EMISJI OBLIGACJI



WYCIĄG

z Protokołu nr 5/2016 z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 26 września 2016 r. spółki pod firmą: Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Kąty Grodzkie 105, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000305793.

UCHWAŁA NR 24/RN/2016

Rady Nadzorczej VICTORIA DOM S.A.

z dnia 26 września 2016 r.

w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii E

Rada Nadzorcza Victoria Dom S.A. (dalej „Spółka”) działając na podstawie § 34 pkt b) i e) statutu Spółki, uchwala co następuje:

§ 1.

Rada Nadzorcza Spółki niniejszym wyraża zgodę na:

- (1) emisję do 25.000 (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy) odsetkowych obligacji na okaziciela serii E o łącznej wartości nominalnej do 25.000.000,00,- (słownie: dwadzieścia pięć milionów złotych i 00/100), dalej „Obligacje” na warunkach według uznania Zarządu;
- (2) ustanowienie zabezpieczenia Obligacji, jeśli będzie to wymagane w postaci oświadczenia Spółki o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, które obejmie obowiązek zapłaty sumy pieniężnej do kwoty 35.000.000,- (słownie: trzydzieści pięć milionów złotych i 00/100) celem zaspokojenia roszczeń wynikających z Obligacji oraz prawo wierzycieli do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do dnia przypadającego 6 miesięcy od daty wykupu Obligacji.

§ 2.

Rada Nadzorcza Spółki postanawia upoważnić Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych mających na celu realizację emisji Obligacji, w tym w szczególności do podjęcia uchwały dotyczącej emisji Obligacji.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Za podjęciem uchwały głosowało: 3 członków Rady Nadzorczej
Przeciw podjęciu uchwały głosowało: 0 członków Rady Nadzorczej
Wstrzymało się od głosu: 0 członków Rady Nadzorczej
Votum separatim do uchwały: nie zgłoszono.
Warszawa, dnia 26 września 2016 r.*

Józef Jasiński -

Krystyna Jasińska -

Jan Król -

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 XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000305793 kapitał zakładowy: 2.000.000,00 zł (pokryty w całości)
NIP: 759-15-54-483, REGON: 551186334

www.victoriadom.pl



PROTOKÓŁ

posiedzenia Zarządu z dnia 05.01.2017 r.

Dnia 05.01.2017 r., przy ul. Kąty Grodziskie 105 w Warszawie, o godz. 12:00 odbyło się posiedzenie Zarządu spółki pod firmą Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000305793.

Posiedzenie Zarządu otworzył Prezes Zarządu Pan Michał Jasiński i przejął nad nim przewodnictwo. Prezes Zarządu zlecił protokołowanie obrad posiedzenia Pani Annie Mamcarz, a także stwierdził, że na posiedzeniu obecni są także wszyscy członkowie Zarządu Spółki.

Następnie Prezes Zarządu zarządził sporządzenie listy obecności i stwierdził, że na posiedzeniu obecni są wszyscy członkowie Zarządu, wobec czego posiedzenie odbywa się prawidłowo i jest zdolne do powzięcia uchwał.

PORZĄDEK OBRAD

1. Otwarcie Posiedzenia.
2. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zarządu, sprawdzenie listy obecności oraz stwierdzenie zdolności do podejmowania uchwał.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Podjęcie uchwały w sprawie emisji obligacji serii E.
5. Sprawy różne i wolne wnioski.
6. Zakończenie obrad.

Do punktu 1, 2 i 3: -----

Prezes Zarządu stwierdził, że zaproponowany porządek obrad został przyjęty jednogłośnie. Następnie przystąpiono do omawiania poszczególnych pozycji obrad.

Do punktu 4: -----

Prezes Zarządu stwierdził, że Zarząd Spółki podjął uchwałę następującej treści:

UCHWAŁA NR 1/01/2017

Zarządu Spółki pod firmą VICTORIA DOM S.A. z siedzibą w Warszawie

z dnia 5 stycznia 2017 roku
w sprawie emisji obligacji serii E

§1.

Zarząd spółki działającej pod firmą **Victoria Dom Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie, przy ul. Kąty Grodziskie 105, 03-289 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000305793, REGON: 551186334, NIP: 759-15-54-483, kapitał zakładowy 2.000.000,00 zł (w pełni opłacony), dalej zwanej: „**Spółką**”, działając na podstawie art. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. 2015, poz. 238 – dalej: „**Ustawa o Obligacjach**”) niniejszym postanawia:

1. wyemitować do 10.500 (dziesięć tysięcy pięćset) 48-miesięcznych, niezabezpieczonych obligacji na okaziciela, serii oznaczonej literą E, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda obligacja i łącznej wartości nominalnej do 10.500.000,00 (dziesięć milionów pięćset tysięcy) złotych („**Obligacje**”), na warunkach szczegółowo określonych w dokumencie „*Warunki Emisji Obligacji serii E emitowanych przez Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie*” stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
2. Obligacje będą oferowane w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, o której mowa w art. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1382, ze zm.) i w sposób wskazany w art. 7 ust 9 tej ustawy.

§2.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Załącznik nr 1 - Warunki Emisji Obligacji serii E emitowanych przez Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie.

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII E

emitowanych przez

Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie

Niniejszy dokument (**Warunki Emisji**) określa warunki emisji obligacji (**Obligacje**), emitowanych przez **Victoria Dom Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie, przy ul. Kąty Grodziskie 105, 03-289 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000305793, REGON: 551186334, NIP: 759-15-54-483, kapitał zakładowy 2.000.000,00 zł (w pełni opłacony), posiadającą stronę internetową www.victoriadom.pl (**Emitent**).

1. DEFINICJE I WYKŁADNIA

1.1 Definicje

W Warunkach Emisji:

VICTORIA DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
ul. Kąty Grodziskie 105, 03-289 Warszawa
wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000305793 kapitał zakładowy: 2.000.000,00 zł (pokrity w całości)
NIP: 759-15-54-483, REGON: 551186334

www.victoriadom.pl

Agent Dokumentacyjny oznacza NWA Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

Agent ds. Płatności oznacza NWA Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

Agent Kalkulacyjny oznacza NWA Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

ASO GPW oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW w ramach rynku Catalist.

Banki Referencyjne oznacza Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Bank Polska Kasa Opieki S.A., ING Bank Śląski S.A., Bank Handlowy w Warszawie S.A. oraz mBank S.A.

Catalist oznacza zorganizowany rynek dłużnych instrumentów finansowych w Polsce.

Cena Emisyjna oznacza cenę emisyjną jednej Obligacji wskazaną w pkt 3(c) Warunków Emisji.

Dług Netto oznacza sumę Zobowiązań Finansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta.

Dzień Emisji oznacza dzień 7 lutego 2017 r.

Dzień Płatności Odsetek oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu.

Dzień Roboczy oznacza (i) w okresie, w którym Obligacje będą zarejestrowane w Ewidencji, każdy dzień tygodnia od poniedziałku do piątku z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, zaś (ii) w okresie, w którym Obligacje będą zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW, każdy dzień tygodnia, z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną, umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczaniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji.

Dzień Ustalenia Praw oznacza dla Obligacji zapisanych w Ewidencji dzień ustalenia liczby oraz własności Obligacji w celu zidentyfikowania Obligatariuszy Obligacji zapisanych w Ewidencji, przy czym czas ustalenia będzie przypadać o godzinie 16:30 w drugim Dniu Roboczym przed danym dniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji, a po rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW oznacza szósty Dzień Roboczy przed dniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji, lub odpowiedni inny dzień, który zgodnie z aktualnymi Regulacjami KDPW będzie uważany jako dzień, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem:

- (a) złożenia przez Obligatariusza zgodnie z Warunkami Emisji żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu;

- (b) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; oraz
- (c) 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.

Dzień Ustalenia Stopy Procentowej oznacza czwarty Dzień Roboczy przed rozpoczęciem Okresu Odsetkowego, dla którego zostanie ustalona stopa procentowa, bądź po rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW inny dzień dozwolony przez Regulacje KDPW jako dzień określenia stopy oprocentowania, najbliższy dacie wskazanej powyżej, o którym Emitent zawiadomi Obligatariuszy.

Dzień Wykupu oznacza dzień 7 lutego 2021r.

Dzień Wcześniejszego Wykupu oznacza dzień w którym Emitent jest uprawniony lub zobowiązany dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z pkt 13, pkt 14.2 lub pkt 15 Warunków Emisji.

EBITDA oznacza sumę wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji za ostatnie 12 miesięcy, obliczaną na podstawie półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego.

Ewidencja oznacza ewidencję w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach prowadzoną przez Podmiot Prowadzący Ewidencję.

GPW oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie.

Grupa oznacza Emitenta i jego Podmioty Zależne.

Kapitały Własne oznacza łączną wartość kapitałów własnych Emitenta określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego.

KDPW oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000081582.

Kodeks Spółek Handlowych oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2013, poz. 1030, ze zm.).

Marża oznacza marżę w wysokości 425 punktów bazowych.

Memorandum Informacyjne oznacza dokument sporządzony w związku z ofertą publiczną Obligacji na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 8 sierpnia 2013 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą publiczną lub ubieganiem

się o dopuszczenie instrumentów finansowych do obrotu na rynku regulowanym (Dz.U. z 2013 r. poz. 988).

Obligatariusz oznacza osobę wpisaną do Ewidencji jako osobę uprawnioną do otrzymywania świadczeń z tytułu Obligacji, a po rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW oznacza osobę lub podmiot będący posiadaczem rachunku papierów wartościowych, na którym zapisane są prawa z Obligacji, lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na rachunku zbiorczym, oznacza osobę lub podmiot wskazany danemu Uczestnikowi Depozytu przez posiadacza rachunku zbiorczego, jako będący uprawnionym z Obligacji zapisanych na takim rachunku zbiorczym działający, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego.

Oferujący oznacza NWA Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

Okres Odsetkowy oznacza okresy wskazane w pkt 9.5 Warunków Emisji, z zastrzeżeniem, że okres odsetkowy może mieć inną długość ze względu na wcześniejszy wykup Obligacji zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji (Wcześniejszy wykup Obligacji z inicjatywy Emitenta), wcześniejszy wykup Obligacji na podstawie pkt 14.2 (Skutek wystąpienia Przypadku Naruszenia) lub 15 (Niewypełnienie zobowiązania, likwidacja i zmiana formy prawnej Emitenta).

Podmiot Prowadzący Ewidencję oznacza NWA Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, pełniący funkcję podmiotu prowadzącego Ewidencję.

Podmiot Zależny oznacza podmiot, w stosunku do którego Emitent jest spółka dominująca w rozumieniu art. 3 ust. 1 punkt 37 Ustawy o Rachunkowości

Prawo Restrukturyzacyjne oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 978, ze zm.).

Prawo Upadłościowe oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2015, poz. 233, ze zm.).

Przypadek Naruszenia oznacza każde zdarzenie określone w pkt 14.1 (Przypadki Naruszenia).

Regulacje KDPW oznacza Szczegółowe Zasady, Regulamin KDPW lub wszelkie inne mające zastosowanie regulacje wydane przez KDPW.

Regulamin KDPW oznacza regulamin KDPW uchwalany przez radę nadzorczą KDPW zgodnie z art. 50 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi lub na innej podstawie prawnej, która zastąpi powyższą podstawę prawną, obowiązującej w danym czasie.

Sprawozdanie Finansowe oznacza skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta, a w przypadku, gdy Emitent nie ma obowiązku sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego - jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości obowiązującymi Emitenta.

Stopa Bazowa oznacza stopę procentową WIBOR podaną przez Monitor Rates Services Reuters lub każdego jej oficjalnego następcę, dla 3-miesięcznych depozytów

w PLN, wyrażoną w punktach procentowych w skali roku, z kwotowania fixingu o godzinie 11:00 lub około tej godziny, publikowaną w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej lub inną stopę procentową, która zastąpi powyższą stopę procentową.

Szczegółowe Zasady oznacza Szczegółowe Zasady Działania KDPW lub inny dokument, który zastąpi Szczegółowe Zasady w danym czasie.

Świadectwo Depozytowe oznacza (i) do dnia rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW – dokument wystawiony na pisemne żądanie Obligatariusza przez Podmiot Prowadzący Ewidencję, potwierdzający na moment jego wydania zapisanie w Ewidencji praw z Obligacji, których posiadaczem jest dany Obligatariusz, (ii) po dniu rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych – dokument wystawiony na żądanie Obligatariusza zgodnie z art. 8 Ustawy o Obrocie, zaś w odniesieniu do Obligacji zapisanych na rachunku zbiorczym – dokument wystawiony na żądanie Obligatariusza przez podmiot będący posiadaczem rachunku zbiorczego, na którym zapisane są Obligacje.

Uczestnik Depozytu oznacza firmę inwestycyjną lub bank, w obu przypadkach posiadające status uczestnika KDPW w rozumieniu Regulaminu KDPW oraz uprawnione do prowadzenia rachunków papierów wartościowych lub rachunków zbiorczych, zgodnie z właściwymi przepisami prawa oraz Regulacjami KDPW.

Ustawa o Obligacjach oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238, ze zm.).

Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 94, ze zm.) lub inny akt prawny, który zastąpi tę ustawę.

Ustawa o Ofercie oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1382, ze zm.).

Ustawa o Rachunkowości oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1047, ze zm.).

Warunki Emisji oznacza niniejszy dokument.

Wskaźnik Dług Netto/ EBITDA oznacza wskaźnik obliczony jako iloraz Długu Netto i EBITDA.

Wskaźnik Dług Netto/ Kapitały Własne oznacza wskaźnik obliczony jako iloraz Długu Netto i Kapitały Własne.

Wskaźniki Finansowe oznaczają każdy z poniższych wskaźników:

- (a) Wskaźnik Dług Netto/EBITDA, oraz
- (b) Wskaźnik Dług Netto/Kapitały Własne.

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 działalności gospodarczej (tzw. „kredyt kupiecki”), jak również zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji dobrego wykonania przez generalnych wykonawców, którzy prowadzili lub będą prowadzić prace budowlane na inwestycjach realizowanych przez Emitenta.

Zgromadzenie Obligatariuszy oznacza zgromadzenie Obligatariuszy w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, odbywające się zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie o Obligacjach oraz w Warunkach Emisji.

1.2 Zasady wykładni

W Warunkach Emisji:

- a) odniesienia do punktu lub załącznika stanowią odniesienia do punktu lub załącznika Warunków Emisji;
- b) odniesienia do Obligatariuszy należy interpretować także jako odniesienia do każdego Obligatariusza i odwrotnie;
- c) odniesienia do:
 - (i) Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu, obejmują odniesienia do Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu ze zmianami; oraz
 - (ii) przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia obejmują odniesienia do tego przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia ze zmianami lub innego przepisu, który zastąpi dany przepis, ustawę lub rozporządzenie; oraz
- d) tytuły oraz podtytuły użyte na początku niektórych punktów zostały podane wyłącznie dla ułatwienia odniesienia i nie mają wpływu na interpretację Warunków Emisji.

2. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

- (a) Obligacje są emitowane zgodnie z Ustawą o Obligacjach, na podstawie:
 - i. uchwały Zarządu Emitenta nr 1/01/2017 z dnia 5 stycznia 2017 r., oraz
 - ii. uchwały Rady Nadzorczej Emitenta nr 24/RN/2016 z dnia 26 września 2016 r.
- (b) Obligacje są oferowane w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, o której mowa w art. 3 Ustawy o Ofercie.

3. WIELKOŚĆ EMISJI, WARTOŚĆ NOMINALNA JEDNEJ OBLIGACJI, CENA EMISYJNA

- (a) Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia wynosi 10.500 (dziesięć tysięcy pięćset) obligacji.
- (b) Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
- (c) Wysokość ceny emisyjnej zależy od dnia, w którym inwestor złożył zapis na Obligację i wynosi w poszczególnych dniach przyjmowania zapisów:

Dzień zapisu	Cena emisyjna w PLN
23 stycznia 2017r.	998,00
24 stycznia 2017r.	998,00
25 stycznia 2017r.	998,00
26 stycznia 2017r.	998,00
27 stycznia 2017r.	998,00
28 stycznia 2017r.	1000,00
29 stycznia 2017r.	1000,00
30 stycznia 2017r.	1000,00
31 stycznia 2017r.	1000,00
1 lutego 2017r.	1000,00
2 lutego 2017r.	1000,00
3 lutego 2017r.	1000,00

- (d) Emitent dopuszcza możliwość składania zapisów na Obligacje w postaci elektronicznej. Szczegółowy opis procedury składania zapisów zamieszczony jest w Memorandum Informacyjnym.

4. OPIS ŚWIADCZENIA

Emitent zobowiązuje się spełnić na rzecz Obligatariusza świadczenie pieniężne w postaci kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji powiększonej o należne oprocentowanie, w wysokości i terminach określonych w Warunkach Emisji.

5. OPIS OBLIGACJI

- (a) Obligacje są obligacjami na okaziciela. Obligacje nie mają formy dokumentu.

- (b) Obligacje emitowane są w Dniu Emisji, jako Obligacje niezabezpieczone.
- (c) Prawa z Obligacji powstają w chwili dokonania zapisów w Ewidencji zgodnie z art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Po rejestracji obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW prawa z Obligacji, zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, przysługują osobie wskazanej jako posiadacz rachunku papierów wartościowych, na którym są zapisane albo, w przypadku zapisania Obligacji na rachunku zbiorczym, osobie wskazanej danemu Uczestnikowi Depozytu przez posiadacza takiego rachunku zbiorczego jako osoba uprawniona.
- (d) Emitent zobowiązuje się podjąć działania konieczne do wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO GPW w terminie 120 dni od Dnia Emisji.

6. CEL EMISJI

Cel emisji w rozumieniu art. 6 ust 2 pkt 4 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

7. STATUS OBLIGACJI

Obligacje stanowią bezpośrednie, bezwarunkowe i niezabezpieczone zobowiązania Emitenta oraz będą mieć równorzędny status, bez żadnego uprzywilejowania względem siebie nawzajem, z wszelkimi innymi istniejącymi, bieżącymi i przyszłymi, niezabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem zobowiązań, które są uprzywilejowane z mocy prawa.

8. TYTUŁ PRAWNY ORAZ PRZENOSZENIE PRAW Z OBLIGACJI

- (a) Przeniesienie praw z Obligacji staje się skuteczne z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji wskazującego osobę nabywcy i liczbę nabytych Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach. Po rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW ustalenie praw z Obligacji oraz przenoszenie Obligacji następuje zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Regulacjami KDPW, a w razie wprowadzenia obligacji do obrotu na ASO GPW, również z uwzględnieniem obowiązujących tam regulacji.
- (b) Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z tej Obligacji nie mogą być przenoszone.

9. OPROCENTOWANIE

9.1 Okresy Odsetkowe i Dni Płatności Odsetek

Obligacje są oprocentowane. Odsetki od każdej Obligacji naliczane są dla danego Okresu Odsetkowego i płatne z dołu, w każdym Dniu Płatności Odsetek.

9.2 Stopa procentowa

Z zastrzeżeniem pkt 9.6 (Stopa procentowa w przypadku opóźnienia), stopa procentowa zostanie ustalona w następujący sposób:

- a) W każdym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Agent Kalkulacyjny ustali Stopę Bazową. Jeżeli Stopa Bazowa nie jest dostępna, Agent Kalkulacyjny zwróci

się do Banków Referencyjnych o wskazanie stóp procentowych dla depozytów w PLN o długości najbliższej długości Okresu Odsetkowego, oferowanych przez nie na rynku międzybankowym innym bankom w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej.

- b) Stopa procentowa dla danego Okresu Odsetkowego będzie równa sumie Stopy Bazowej i Marży albo, jeżeli Stopa Bazowa nie jest dostępna i Agent Kalkulacyjny uzyskał stopy procentowe oferowane przez co najmniej dwa Banki Referencyjne, sumie Marży i średniej arytmetycznej (zaokrąglonej do drugiego miejsca po przecinku, przy czym 0,005 lub więcej zaokrągla się w górę) stóp procentowych zaoferowanych przez Banki Referencyjne.
- c) Jeżeli nie jest możliwe ustalenie dla danego Okresu Odsetkowego stopy procentowej w sposób wskazany w pkt (a) i (b) powyżej, stopa procentowa w tym Okresie Odsetkowym zostanie ustalona w oparciu o ostatnią dostępną Stopę Bazową.

9.3 Ustalenie kwoty odsetek

Kwota odsetek od jednej Obligacji zostanie ustalona poprzez pomnożenie wartości nominalnej jednej Obligacji przez stopę procentową ustaloną zgodnie z pkt 9.2 powyżej, pomnożenie uzyskanego wyniku przez liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym, podzielenie wyniku przez 365 i zaokrąglenie uzyskanego wyniku do pełnego grosza (pół grosza lub więcej będzie zaokrąglane w górę).

9.4 Ogłoszenie stopy procentowej i kwoty odsetek

W Dniu Roboczym przypadającym bezpośrednio po Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Obligatariusze zostaną zawiadomieni o ustalonej stopie procentowej oraz kwocie odsetek zgodnie z pkt 19 (Zawiadomienia Obligatariuszy). W razie wprowadzenia Obligacji do obrotu na ASO GPW, informacja o wysokości odsetek zostanie zamieszczona również na stronie ASO GPW zgodnie z obowiązującymi na tym rynku regulacjami.

9.5 Okresy Odsetkowe

(a)

Nr okresu odsetkowego	Pierwszy Dzień Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia)	Ostatni Dzień Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem)
I.	2017-02-07	2017-05-07
II.	2017-05-07	2017-08-07
III.	2017-08-07	2017-11-07
IV.	2017-11-07	2018-02-07
V.	2018-02-07	2018-05-07
VI.	2018-05-07	2018-08-07
VII.	2018-08-07	2018-11-07

VIII.	2018-11-07	2019-02-07
IX.	2019-02-07	2019-05-07
X.	2019-05-07	2019-08-07
XI.	2019-08-07	2019-11-07
XII.	2019-11-07	2020-02-07
XIII.	2020-02-07	2020-05-07
XIV.	2020-05-07	2020-08-07
XV.	2020-08-07	2020-11-07
XVI.	2020-11-07	2021-02-07

9.6 Stopa procentowa w przypadku opóźnienia

W przypadku opóźnienia w zapłacie całości lub części świadczenia pieniężnego należnego na podstawie Warunków Emisji, Obligatariuszowi będą przysługiwały odsetki naliczane od dnia powstania opóźnienia (włącznie) do dnia zapłaty (z wyłączeniem tego dnia) w wysokości obliczonej według stopy odsetek ustawowych.

10. PŁATNOŚCI

- (a) Wszelkie płatności z tytułu świadczeń z Obligacji zapisywanych w Ewidencji dokonywane będą za pośrednictwem Agenta ds. Płatności w drodze przelewu na rachunek bankowy, który powinien zostać wskazany przez Obligatariusza najpóźniej w Dniu Ustalania Praw. Płatności będą dokonywane jedynie na rzecz Obligatariusza, który w Dniu Ustalania Praw będzie wpisany do Ewidencji jako Obligatariusz. Agent ds. Płatności będzie dokonywać płatności na rzecz Obligatariuszy wpisanych do prowadzonej przez nich Ewidencji. Po rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW, wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane za pośrednictwem KDPW i właściwych Uczestników Depozytu. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Uczestnika Depozytu prowadzącego rachunek papierów wartościowych winny być przekazane w formie i terminach określonych w regulacjach tego Uczestnika Depozytu. Dla uniknięcia wątpliwości brak płatności na rzecz Obligatariuszy, spowodowany nieprzekazaniem przez Obligatariusza informacji o numerze rachunku bankowego nie stanowi Przypadku Naruszenia, o którym mowa w pkt 14 Warunków Emisji.
- (b) Najpóźniej w Dniu Ustalania Praw (lub innym dniu określonym zgodnie z regulacjami właściwego Uczestnika Depozytu) każdy Obligatariusz jest zobowiązany przedstawić Podmiotowi Prowadzącemu Ewidencję, zaś po rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW właściwemu Uczestnikowi Depozytu, wszelkie inne informacje niezbędne do dokonania przez Emitenta za ich pośrednictwem wypłaty świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji.
- (c) Wierzytelności z tytułu Obligacji na żądanie Obligatariusza lub posiadacza Rachunku Zbiorczego mogą zostać zaliczone na poczet ceny nabycia Obligacji nowej emisji.
- (d) Wszelkie płatności świadczeń z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz Obligatariuszy posiadających Obligacje na koniec Dnia Ustalania Praw.

- (e) Miejszem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba banku prowadzącego rachunek bankowy danego Obligatariusza. Po rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW miejscem spełnienia świadczenia pieniężnego z Obligacji będzie siedziba podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych lub rachunek zbiorczy, na który zostaną przekazane Obligatariuszowi środki z tytułu posiadanych przez niego Obligacji.
- (f) Zasady dokonywania płatności:
- (i) Jeżeli dzień płatności jakiejkolwiek kwoty płatnej zgodnie z Warunkami Emisji przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, płatność kwot należnych Obligatariuszom z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po takim dniu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności;
- (ii) Płatności świadczeń z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrącenia jakichkolwiek wierzytelności Emitenta z wierzytelnościami Obligatariuszy.

11. PODATKI

- (a) Wszelkie płatności z tytułu Obligacji zostaną dokonane bez potrąceń lub odliczeń z tytułu lub na poczet obecnych lub przyszłych podatków lub jakiegokolwiek rodzaju należności publicznoprawnych wymierzonych lub nałożonych przez odpowiednie władze podatkowe lub w ich imieniu, chyba że potrącenia lub odliczenia tych podatków lub należności publicznoprawnych wymagają bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa. Emitent nie będzie płacił kwot wyrównujących pobrane podatki lub należności publicznoprawne, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku lub innej należności publicznoprawnej.
- (b) Jeżeli istnieje obowiązek potrącenia lub odliczenia jakiegokolwiek podatku, a Obligatariusz nie przekaze Agentowi ds. Płatności, a po rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW danemu Uczestnikowi Depozytu, najpóźniej w Dniu Ustalenia Praw, informacji i dokumentów, w tym aktualnego certyfikatu rezydencji podatkowej, niezbędnych do zastosowania obniżonej lub zerowej stawki opodatkowania, podatek zostanie pobrany w pełnej wysokości.

12. WYKUP OBLIGACJI

- (a) Z zastrzeżeniem pkt 13 (Wcześniejszy wykup Obligacji z inicjatywy Emitenta), pkt 14.2 (Skutek wystąpienia Przypadku Naruszenia) i pkt 15 (Niewypełnienie zobowiązania, likwidacja i zmiana formy prawnej Emitenta), Emitent wykupi wszystkie Obligacje w Dniu Wykupu, według ich wartości nominalnej, powiększonej o należne a niewypłacone odsetki od Obligacji.
- (b) Z chwilą dokonania wykupu Obligacji, zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji, Obligacje zostaną umorzone zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz mającymi zastosowanie Regulacjami KDPW.

13. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI Z INICJATYWY EMITENTA

- (a) Po rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW Emitent może, po upływie 15 (piętnaście) dni od dnia złożenia Obligatariuszom zawiadomienia o realizacji prawa wcześniejszego wykupu, wykupić Obligacje, w całości lub w części, z tym, że wyłącznie w Dniu Płatności Odsetek przypadającym po dniu złożenia zawiadomienia o wcześniejszym wykupie. Zawiadomienie musi wskazywać zarówno liczbę Obligacji podlegających wykupowi, jak i Dzień Wcześniejszego Wykupu.
- (b) Wykup nastąpi poprzez zapłatę na rzecz Obligatariuszy:
 - (i) wartości nominalnej Obligacji, oraz
 - (ii) kwoty odsetek od Obligacji podlegających wykupowi, naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego w którym wykup następuje (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie). Jeżeli wcześniejszy wykup Obligacji z inicjatywy Emitenta nastąpi w pierwszych ośmiu Okresach Odsetkowych kwota odsetek zostanie dodatkowo powiększona o premię, o której mowa w pkt c) poniżej.
- (c) Premia za wcześniejszy wykup Obligacji dokonywany zgodnie z niniejszym pkt 13 wynosi:
 - (i) w przypadku wykupu Obligacji w Dniu Płatności Odsetek za I, II, III lub IV Okres Odsetkowy – 1% wartości nominalnej Obligacji,
 - (ii) w przypadku wykupu Obligacji w Dniu Płatności Odsetek za V, VI, VII lub VIII Okres Odsetkowy – 0,5 % wartości nominalnej Obligacji.
- (d) Wykup nastąpi na zasadach szczegółowo określonych w regulacjach obowiązujących w Podmiocie prowadzącym Ewidencję, a po rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW w Regulacjach KDPW.

14. PRZYPADKI NARUSZENIA

14.1 Przypadki Naruszenia

Każdy Obligatariusz może zażądać wcześniejszego wykupu posiadanych Obligacji, jeżeli wystąpi którekolwiek z poniższych zdarzeń:

- a) **Naruszenie zobowiązań**
 - (i) niewypełnienie w terminie, w całości lub w części, jakichkolwiek zobowiązań wynikających z jakichkolwiek dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta,
 - (ii) naruszenie warunków umowy kredytu lub pożyczki zawartej przez Emitenta lub podmiot wchodzący w skład Grupy z jakimikolwiek instytucjami finansowymi skutkujące wymagalnością kredytu lub pożyczki,

- (iii) niespłacenie jakiegokolwiek Zobowiązania Finansowego w terminie jego wymagalności w kwocie przekraczającej 10% Kapitałów Własnych;

b) Niewypłacalność

- (i) Emitent utracił zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych w rozumieniu Prawa Upadłościowego,
- (ii) Emitent uznał swoją niewypłacalność na piśmie,
- (iii) Emitent wszczął postępowanie restrukturyzacyjne zgodnie z ustawą Prawo Restrukturyzacyjne;

c) Wskaźniki Finansowe

- (i) Wskaźnik Dług Netto/EBITDA przekroczył wartość 4,
- (ii) Wskaźnik Dług Netto/Kapitały Własne przekroczył wartość 2,5, a Emitent nie uzyskał zgody Zgromadzenia Obligatariuszy na czasowe przekroczenie Wskaźnika Dług Netto/Kapitały Własne;

d) Działalność gospodarcza

- (i) Emitent zaprzestanie prowadzenia całości lub istotnej części swojej działalności gospodarczej, rozumianej jako zaprzestanie prowadzenia działalności w branży deweloperskiej, chyba że prowadzenie takiej działalności gospodarczej zostanie przekazane innemu podmiotowi w ramach Grupy,
- (ii) Emitent wykaże stratę z działalności operacyjnej w zbadanym rocznym Sprawozdaniu Finansowym;

e) Rozwiązanie Emitenta

wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o rozwiązaniu Emitenta, 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 Spółek Handlowych;

f) Postępowania sądowe, administracyjne, arbitrażowe

przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek z podmiotów należących do Grupy będą toczyły się postępowania sądowe, administracyjne, egzekucyjne, arbitrażowe, których przedmiotem jest spełnienie przez Emitenta lub którykolwiek z podmiotów należących do Grupy świadczeń, których kwota przekracza jednostkowo lub łącznie równowartość 10% Kapitałów Własnych;

g) Postępowanie egzekucyjne i zabezpieczające

zostanie wszczęte wobec Emitenta lub podmiotu wchodzącego w skład Grupy postępowanie egzekucyjne lub zabezpieczające lub zostanie dokonane zajęcie majątku Emitenta lub podmiotu wchodzącego w skład Grupy w toku postępowania zabezpieczającego lub egzekucyjnego na kwotę przekraczającą 10% Kapitałów Własnych;

h) Wypłata zysku, umorzenie akcji, obniżenie lub podwyższenie kapitału zakładowego

- (i) zostanie podjęta uchwała walnego zgromadzenia Emitenta w sprawie wypłaty dywidendy lub zostanie dokonana jakakolwiek wypłata dywidendy, w tym w formie zaliczki, lub w jakiegokolwiek formie w kwocie wyższej niż 30% zysku netto wykazanego w ostatnim zbadanym Sprawozdaniu Finansowym,
- (ii) zostanie podjęta uchwała walnego zgromadzenia Emitenta w sprawie obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji własnych lub zostanie dokonana jakakolwiek wypłata z któregośkolwiek z ww. tytułów,
- (iii) zostanie podjęta przez walne zgromadzenie Emitenta uchwała w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego ze środków własnych;

i) Brak udostępnienia Sprawozdań Finansowych

Emitent nie udostępni Obligatariuszom półrocznych Sprawozdań Finansowych lub rocznych Sprawozdań Finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta w terminach i na zasadach określonych w pkt 16 Warunków Emisji;

j) Niezgoda z przepisami prawa

wystąpi niezgodność z przepisami prawa jakichkolwiek zobowiązań Emitenta wynikających z Warunków Emisji i nieusunięcie takiej niezgodności w terminie 14 dni od dnia powzięcia informacji o istniejącej niezgodności;

k) Brak obrotu Obligacjami

Obligacje nie zostaną wprowadzone do obrotu na ASO GPW lub na innym rynku, na który wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy, w terminie 120 dni od Daty Emisji lub Obligacje zostaną wykluczone z obrotu na tym rynku;

l) Wyemitowanie kolejnej serii Obligacji z datą wykupu krótszą niż seria E

Emitent wyemituje kolejną serię Obligacji o wartości przekraczającej 5.000.000,00 zł, której dzień wykupu będzie przypadać wcześniej niż 6 miesięcy przed Dniem Wykupu;

m) Udzielenie pożyczek poręczeń lub zabezpieczeń przez Emitenta

Emitent lub którykolwiek z Podmiotów Zależnych: udzieli lub zobowiąże się do udzielenia jakiegokolwiek pożyczki/ zabezpieczenia jakimkolwiek podmiotowi spoza Grupy, której łączna wartość w którymkolwiek momencie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu przekracza co najmniej 10% (dziesięć

procent) wartości Kapitałów Własnych Emitenta wskazanych w ostatnim zatwierdzonym Sprawozdaniu Finansowym wyrażona w złotych lub równowartości tej kwoty w innej walucie (przy zastosowaniu kursu średniego NBP obowiązującego na datę zdarzenia), z wyłączeniem wszelkich zabezpieczeń udzielanych przez Emitenta w związku prowadzoną przez niego działalnością w zakresie budownictwa mieszkaniowego;

n) Emisja Obligacji lub Udzielenie pożyczek przez Emitenta

Emitent wyemituje obligacje (lub udzieli pożyczki) uprawniające do odsetek wyższych niż 9,5% (dziewięć i pół procent) w skali roku, które zostaną objęte przez podmiot będący akcjonariuszem Emitenta, posiadający, według stanu na dzień przydziału obligacji, więcej niż 20% (dwadzieścia) procent akcji Emitenta lub spółkę z nim powiązaną w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 5) Kodeksu Spółek Handlowych.

14.2 Skutek wystąpienia Przypadku Naruszenia

- (a) Emitent do Dnia Wykupu będzie przekazywał Obligatariuszom informacje o wystąpieniu Przypadku Naruszenia w terminie 3 Dni Roboczych od dnia powzięcia informacji o zaistnieniu Przypadku Naruszenia.
- (b) Obligatariusz, który zamierza złożyć żądanie wcześniejszego wykupu w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia, powinien wezwać Emitenta na piśmie do usunięcia zaistniałego Przypadku Naruszenia. Jeżeli w terminie 5 Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego wezwania, Emitent nie usunie naruszenia i nie powiadomi o tym Obligatariusza, Obligatariusz ma prawo złożyć żądanie wcześniejszego wykupu, o którym mowa w pkt (d) poniżej.
- (c) Obligatariusz żądający wcześniejszego wykupu posiadanych Obligacji powinien doręczyć Emitentowi żądanie wcześniejszego wykupu osobiście, listem poleconym lub pocztą kurierską. W żądaniu wcześniejszego wykupu Obligatariusz powinien wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu oraz załączyć odpowiednie Świadcstwo Depozytowe oraz certyfikat rezydencji podatkowej, jeśli płatność na rzecz Obligatariusza podlega podatkowi u źródła a Obligatariusz chce skorzystać z obniżonej lub zerowej stawki tego podatku. Doręczenie żądania wcześniejszego wykupu powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się wymagalne w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia doręczenia Emitentowi takiego żądania (**Dzień Wcześniejszego Wykupu**).
- (d) W przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie:
 - (i) wartości nominalnej Obligacji; oraz
 - (ii) kwoty odsetek od Obligacji naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego w którym wykup następuje (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie).

Strona 179

14.3 Zdarzenia niestanowiące Przypadku Naruszenia

Przed dokonaniem czynności lub wystąpieniem innego zdarzenia, które prowadziłoby do wystąpienia Przypadku Naruszenia, Emitent może zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy w celu podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie takiej czynności lub nastąpienie takiego zdarzenia. Po podjęciu wyrażającej zgodę uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy, dokonanie takiej czynności przez Emitenta lub nastąpienie takiego zdarzenia nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia.

15. NIEWYPEŁNIENIE ZOBOWIĄZANIA, LIKWIDACJA I ZMIANA FORMY PRAWNEJ EMITENTA

- (a) Jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, Obligatariusz może zażądać natychmiastowego wykupu posiadanych Obligacji. Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia dłuższego niż trzy dni.
- (b) W dniu otwarcia likwidacji Emitenta Obligacje stają się natychmiast wymagalne.
- (c) 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.
- (d) W dniu, w którym Obligacje staną się natychmiast wymagalne zgodnie z pkt (a) do (c) powyżej (Dzień Wcześniejszego Wykupu), Emitent zapłaci Obligatariuszowi za każdą Obligację kwotę równą sumie:
 - (i) wartości nominalnej Obligacji; oraz
 - (ii) kwoty odsetek od Obligacji naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego w którym wykup następuje (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie).

16. SPRAWOZDANIA FINANSOWE

- (a) Emitent będzie zobowiązany udostępniać Obligatariuszom półroczne (2Q) Sprawozdania Finansowe – w terminie 90 dni od dnia zakończenia danego półrocza, a ponadto roczne (4Q) Sprawozdania Finansowe wraz z opinią z badania przez biegłego rewidenta - w terminie nie dłuższym niż 150 dni od dnia zakończenia roku obrotowego.
- (b) Z chwilą wprowadzenia Obligacji Emitenta do obrotu na ASO GPW Emitent będzie zobowiązany udostępniać Obligatariuszom półroczne (2Q) i zbadane przez biegłego rewidenta roczne Sprawozdania Finansowe (4Q) w terminach, w których podmioty, których Obligacje są notowane na ASO GPW są zobowiązane publikować raporty okresowe zawierające powyższe dane.
- (c) Sprawozdania, o których mowa w pkt (a) i (b) powyżej, będą udostępniane Obligatariuszom na stronie internetowej Emitenta wskazanej w Warunkach Emisji. Ponadto w razie wprowadzenia Obligacji do obrotu na ASO GPW sprawozdania będą udostępniane zgodnie z wymogami ASO GPW.

17. OBLICZANIE WSKAŹNIKÓW FINANSOWYCH

Wskaźniki Finansowe będą badane każdorazowo na koniec każdego półrocza kalendarzowego i obliczane na podstawie półrocznych lub zbadanych przez biegłego rewidenta rocznych Sprawozdań Finansowych Emitenta, o których mowa w pkt 16 powyżej. Informacja o wysokości Wskaźników Finansowych zostanie przekazana Obligatariuszom łącznie z odpowiednimi Sprawozdaniami Finansowymi.

18. FUNKCJE AGENTA ORAZ OFERUJĄCEGO

- (a) W sprawach związanych z Obligacjami, Oferujący, Agent Dokumentacyjny, Agent ds. Płatności oraz Agent Kalkulacyjny działa wyłącznie z powołania Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta świadczeń wynikających z Obligacji ani wykonywania żadnych innych zobowiązań względem Obligatariuszy, ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta. Nie pełni również funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 79 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, ani nie jest zobowiązany do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta.
- (b) Oferujący, Agent Dokumentacyjny, Agent ds. Płatności oraz Agent Kalkulacyjny nie dokonuje weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.
- (c) Oferujący, Agent Dokumentacyjny, Agent ds. Płatności oraz Agent Kalkulacyjny, w ramach prowadzonej działalności, współpracuje z Emitentem w zakresie różnych usług i posiada informacje, które mogą być istotne w kontekście sytuacji finansowej Emitenta oraz jego możliwości spełnienia świadczeń wynikających z Obligacji, jednakże nie jest uprawniony do ich udostępniania Obligatariuszom, chyba że Emitent wyraźnie wskaże dokumenty i informacje, które mają być przekazane Obligatariuszom w związku z Obligacjami i pełnieniem funkcji Oferującego, Agent Dokumentacyjnego, Agent ds. Płatności oraz Agent Kalkulacyjnego. Wykonywanie przez Oferującego, Agent Dokumentacyjnego, Agent ds. Płatności oraz Agent Kalkulacyjnego określonych czynności oraz pełnienie określonych funkcji w związku z Obligacjami nie uniemożliwia mu oraz jego podmiotom zależnym lub stowarzyszonym świadczenia Emitentowi innych usług, doradzania Emitentowi lub współpracy z Emitentem w każdym innym dowolnym zakresie lub formie.

19. ZAWIADOMIENIA

19.1 Zawiadomienia Obligatariuszy

Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy będą umieszczane na stronie internetowej Emitenta www.victoriadom.pl. W razie wprowadzenia Obligacji do obrotu na ASO GPW, zawiadomienia będą dokonywane zgodnie z wymogami ASO GPW.

19.2 Zawiadomienia Emitenta

Wszelkie zawiadomienia Obligatariuszy kierowane do Emitenta powinny być dokonywane osobiście, listem poleconym lub pocztą kurierską na adres Emitenta wskazany w Krajowym Rejestrze Sądowym. Zawiadomienie uznaje się za doręczone Emitentowi z chwilą jego faktycznego odbioru lub w razie jego braku (i) w dacie pierwszego awizowania - w przypadku pocztowej przesyłki poleconej lub (ii) w dacie

zwrotu przesyłki kurierskiej jako niepodjętej lub jako niedoręczonej z powodu nieobecności adresata.

20. AGENT DOKUMENTACYJNY

Emitent będzie przekazywał Agentowi Dokumentacyjnemu wydruki dokumentów, informacji i komunikatów opublikowanych na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu Ustawy o Obligacjach. Agent Dokumentacyjny będzie wydawać odpisy wskazanych powyżej materiałów każdemu Obligatariuszowi, który przedstawi Świadcstwo Depozytowe.

21. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- (a) Obligatariusze mogą podejmować decyzje działając w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji, jak również w innych sprawach określonych w Warunkach Emisji.
- (b) Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w Warszawie.
- (c) Obligatariusze reprezentujący co najmniej 1/10 skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji (w rozumieniu Ustawy o Obligacjach) mogą żądać zwołań (wraz z podaniem uzasadnienia) w ciągu 14 dni Zgromadzenia Obligatariuszy, kierując żądanie zwołania do Emitenta i załączając Świadcstwo Depozytowe. Jeżeli okaże się, że żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy zostało złożone przez 1/10 skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji (w rozumieniu Ustawy o Obligacjach), Emitent w terminie 5 Dni Roboczych od dnia otrzymania żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy poinformuje o tym fakcie Obligatariuszy.
- (d) Z zastrzeżeniem postanowień Warunków Emisji, zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zasady podejmowania uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy, w tym co do wymaganej większości głosów, określa Ustawa o Obligacjach.
- (e) Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy są podejmowane pisemnie, w głosowaniu tajnym.
- (f) Księga protokołów Zgromadzeń Obligatariuszy jest dostępna dla Obligatariuszy w Dni Robocze w siedzibie Emitenta.

22. PRAWO WŁAŚCIWE

- (a) Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają.
- (b) W zakresie nieuregulowanym w Warunkach Emisji stosuje się Ustawę o Obligacjach oraz Regulacje KDPW.
- (c) Ponadto w przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy Warunkami Emisji a obowiązującymi w danym czasie Regulacjami KDPW dotyczącymi spełniania świadczeń z tytułu Obligacji, wiążący charakter będą miały odpowiednie Regulacje KDPW.

Warszawa, dnia 5 stycznia 2017 r.

VICTORIA DOM S.A.

1. Michał Jasiński – Prezes Zarządu - _____

2. Waldemar Wasiluk – Wiceprezes Zarządu - _____

3. Anna Mamcarz – Członek Zarządu - _____

Uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym, 3 głosy „za” przy braku głosów „przeciw” i braku głosów „wstrzymujących się”.

Wobec powyższego Przewodniczący stwierdził, że uchwała została została podjęta.

4. Michał Jasiński – Prezes Zarządu - _____

5. Waldemar Wasiluk – Wiceprezes Zarządu - _____

6. Anna Mamcarz – Członek Zarządu - _____

Do punktu 5: _____

Omówiono zgłoszone wolne wnioski oraz sprawy bieżące i porządkowe.

Do punktu 6: _____

Wobec wyczerpania porządku obrad Prezes Zarządu Michał Jasiński zamknął posiedzenie.

Michał Jasiński

Prezes Zarządu

Waldemar Wasiluk

Wiceprezes Zarządu

Anna Mamcarz

Członek Zarządu

Victoria Dom Spółka Akcyjna
03-289 Warszawa, ul. Kąty Grodzkie 105
NIP 759-15-54-483, REGON 551186334
tel. (022) 747 00 55, (022) 747 00 58
XIII Wydział Gospodarczy Sąd Rejonowy w Warszawie
KRS 0000305793

-4-

VICTORIA DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

ul. Kąty Grodzkie 105, 03-289 Warszawa

www.victoriadom.pl

wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000305793 kapitał zakładowy: 2.000.000,00 zł (pokryty w całości)

NIP: 759-15-54-483, REGON: 551186334

8.4 DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW

Agent Dokumentacyjny	oznacza NWA I Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
Agent ds. Płatności	oznacza NWA I Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
Agent Kalkulacyjny	oznacza NWA I Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
ASO GPW	oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW w ramach rynku Catalyst
Banki Referencyjne	oznacza Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Bank Polska Kasa Opieki S.A., ING Bank Śląski S.A., Bank Handlowy w Warszawie S.A. oraz mBank S.A.
Catalyst	oznacza zorganizowany rynek dłużnych instrumentów finansowych w Polsce
Cena Emisyjna	oznacza cenę emisyjną jednej Obligacji wskazaną w pkt 3(c) Warunków Emisji
Członek Konsorcjum Dystrybucyjnego	Domy maklerskie tworzące Konsorcjum Dystrybucyjne poza Oferującym
Dług Netto	oznacza sumę Zobowiązań Finansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, określaną każdorazowo na podstawie Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
Dokument Informacyjny	oznacza niniejszy Dokument Informacyjny
Dom Maklerski	Dom maklerski, będący Członkiem Konsorcjum Dystrybucyjnego oraz Oferujący
Dzień Emisji	oznacza dzień 7 lutego 2017 r.
Dzień Płatności Odsetek	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu.
Dzień Roboczy	oznacza (i) w okresie, w którym Obligacje będą zarejestrowane w Ewidencji, każdy dzień tygodnia od poniedziałku do piątku z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, zaś (ii) w okresie, w którym Obligacje będą zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW, każdy dzień tygodnia, z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną, umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczaniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji
Dzień Ustalenia Praw	oznacza dla Obligacji zapisanych w Ewidencji dzień ustalenia liczby oraz własności Obligacji w celu zidentyfikowania Obligatariuszy Obligacji zapisanych w Ewidencji, przy czym czas ustalenia będzie przypadać o godzinie 16:30 w drugim Dniu Roboczym przed danym dniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji, a po rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW oznacza szósty Dzień Roboczy przed dniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji, lub odpowiedni inny dzień, który zgodnie z aktualnymi Regulacjami KDPW będzie uważany jako dzień, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (a) złożenia przez Obligatariusza zgodnie z Warunkami Emisji żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania

- natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu;
- (b) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; oraz
- (c) 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.

Dzień Ustalenia Stopy Procentowej

oznacza czwarty Dzień Roboczy przed rozpoczęciem Okresu Odsetkowego, dla którego zostanie ustalona stopa procentowa, bądź po rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW inny dzień dozwolony przez Regulację KDPW jako dzień określenia stopy oprocentowania, najbliższy dacie wskazanej powyżej, o którym Emitent zawiadomi Obligatariuszy

Dzień Wcześniejszego Wykupu

oznacza dzień w którym Emitent jest uprawniony lub zobowiązany dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z pkt 13, pkt 14.2 lub pkt 15 Warunków Emisji

Dzień Wykupu

oznacza dzień 7 lutego 2021 r.

EBITDA

oznacza sumę wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji za ostatnie 12 miesięcy, obliczaną na podstawie półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego

Emitent, Spółka, Victoria Dom

oznacza Victora Dom Spółka Akcyjna, z siedzibą w Warszawie

Ewidencja

oznacza ewidencję w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach prowadzoną przez Podmiot Prowadzący Ewidencję

Formularz Zapisu

oznacza zapis Inwestora na Obligację

GPW

oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie

Grupa lub Grupa Kapitałowa

oznacza Emitenta wraz z jego Podmiotami Zależnymi

Inwestor

Osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej zamierzająca nabyć Obligacje lub na rzecz której składany jest albo złożony został zapis lub dokonywana jest albo została dokonana wpłata na Obligacje

Kapitały Własne

oznacza łączną wartość kapitałów własnych Emitenta określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego

KDPW

oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000081582

KNF lub Komisja

oznacza Komisję Nadzoru Finansowego

Kodeks Cywilny	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku, poz. 121 ze zmianami)
Kodeks Postępowania Cywilnego	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku, poz. 101, ze zmianami)
KSH	oznacza ustawę z dnia 15 września 2001 roku – Kodeks Spółek Handlowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 1030, ze zmianami)
Marża	oznacza marżę w wysokości 425 punktów bazowych
Materiały Przechowywane	oznacza dokumenty, informacje i komunikaty publikowane w wykonaniu Ustawy o Obligacjach na Stronie Internetowej Emitenta w związku z Obligacjami
Memorandum Informacyjne, Memorandum	oznacza dokument sporządzony w związku z ofertą publiczną Obligacji na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 8 sierpnia 2013 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą publiczną lub ubieganiem się o dopuszczenie instrumentów finansowych do obrotu na rynku regulowanym (Dz.U. z 2013 r poz. 988)
Obligacje, Obligacje serii E	oznacza obligacje emitowane przez Emitenta na podstawie Warunków Emisji serii E
Obligatariusz	oznacza osobę wpisaną do Ewidencji jako osobę uprawnioną do otrzymywania świadczeń z tytułu Obligacji, a po rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW oznacza osobę lub podmiot będący posiadaczem rachunku papierów wartościowych, na którym zapisane są prawa z Obligacji, lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na rachunku zbiorczym, oznacza osobę lub podmiot wskazany danemu Uczestnikowi Depozytu przez posiadacza rachunku zbiorczego, jako będący uprawnionym z Obligacji zapisanych na takim rachunku zbiorczym działający, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego
Oferujący	oznacza NWA I Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
Oferta, Oferta Publiczna, Publiczna Oferta	oznacza ofertę publiczną Obligacji przeprowadzaną na podstawie Memorandum Informacyjnego
Okres Odsetkowy	oznacza okresy wskazane w pkt 9.5 Warunków Emisji, z zastrzeżeniem, że okres odsetkowy może mieć inną długość ze względu na wcześniejszy wykup Obligacji zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji (Wcześniejszy wykup Obligacji z inicjatywy Emitenta), wcześniejszy wykup Obligacji na podstawie pkt 14.2 (Skutek wystąpienia Przypadku Naruszenia) lub 15 (Niewypełnienie zobowiązania, likwidacja i zmiana formy prawnej Emitenta)
Podmiot Prowadzący Ewidencję	oznacza NWA I Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, pełniący funkcję podmiotu prowadzącego Ewidencję
Podmiot Zależny	oznacza podmiot w stosunku do którego Emitent jest spółka dominująca w rozumieniu art. 3 ust. 1 punkt 37 Ustawy o Rachunkowości
POK	oznacza Punkt Obsługi Klienta Domu maklerskiego
Prawo Restrukturyzacyjne	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo Restrukturyzacyjne (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 978, ze zmianami)

Prawo Upadłościowe	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe.
Przypadek Naruszenia	oznacza każde zdarzenie określone w pkt 14.1 Warunków Emisji (Przypadki Naruszenia).
Regulacje KDPW	oznacza Szczegółowe Zasady, Regulamin KDPW lub wszelkie inne mające zastosowanie regulacje wydane przez KDPW
Regulamin KDPW	oznacza obowiązujący w danym czasie regulamin KDPW uchwalany przez radę nadzorczą KDPW zgodnie z art. 50 Ustawy o Obrocie lub na innej podstawie prawnej, która zastąpi powyższą podstawę prawną, obowiązującą w danym czasie
Rozporządzenie w sprawie Memorandum Informacyjnego	Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 8 sierpnia 2013 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą publiczną lub ubieganiem się o dopuszczenie instrumentów finansowych do obrotu na rynku regulowanym (Dz.U. z 2013 r. Poz. 988)
Sprawozdanie Finansowe	oznacza skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta, a w przypadku, gdy Emitent nie ma obowiązku sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego - jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości obowiązującymi Emitenta
Statut	oznacza statut spółki Victoria Dom S.A.
Stopa Bazowa	oznacza stopę procentową WIBOR podaną przez Monitor Rates Services Reuters lub każdego jej oficjalnego następcę, dla 3-miesięcznych depozytów w PLN, wyrażoną w punktach procentowych w skali roku, z kwotowania fixingu o godzinie 11:00 lub około tej godziny, publikowaną w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej lub inną stopę procentową, która zastąpi powyższą stopę procentową
Strona Internetowa Emitenta	oznacza stronę internetową znajdującą się pod adresem www.victoriadom.pl , lub inną stronę internetową, która ją zastąpi
Szczegółowe Zasady	oznacza Szczegółowe Zasady Działania KDPW lub inny dokument, który zastąpi Szczegółowe Zasady w danym czasie
Świadectwo Depozytowe	oznacza (i) do dnia rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW – dokument wystawiony na pisemne żądanie Obligatariusza przez Podmiot Prowadzący Ewidencję, potwierdzający na moment jego wydania zapisanie w Ewidencji praw z Obligacji, których posiadaczem jest dany Obligatariusz, (ii) po dniu rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych – dokument wystawiony na żądanie Obligatariusza zgodnie z art. 8 Ustawy o Obrocie, zaś w odniesieniu do Obligacji zapisanych na rachunku zbiorczym – dokument wystawiony na żądanie Obligatariusza przez podmiot będący posiadaczem rachunku zbiorczego, na którym zapisane są Obligacje

Uczestnik Depozytu	oznacza firmę inwestycyjną lub bank, w obu przypadkach posiadające status uczestnika KDPW w rozumieniu Regulaminu KDPW oraz uprawnione do prowadzenia rachunków papierów wartościowych lub rachunków zbiorczych, zgodnie z właściwymi przepisami prawa oraz Regulacjami KDPW
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238, ze zmianami)
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 94, ze zmianami)
Ustawa o Ofercie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1382, ze zmianami)
Ustawa o Rachunkowości	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 1047 ze zmianami)
Warunki Emisji Obligacji, Warunki Emisji	Warunki Emisji Obligacji uchwalone uchwałą nr 01/01/2017 Zarządu Spółki z dnia 5 stycznia 2017 r.
Wskaźnik Dług Netto/EBITDA	oznacza dla danego Okresu Badania iloraz Długu Netto i EBITDA
Wskaźnik Dług Netto/Kapitały Własne	oznacza dla danego Okresu Badania iloraz Długu Netto i Kapitałów Własnych
Wskaźniki Finansowe	oznaczają każdy z poniższych wskaźników: (a) Wskaźnik Dług Netto/EBITDA, oraz (b) Wskaźnik Dług Netto/Kapitały Własne.
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 działalności gospodarczej (tzw. „kredyt kupiecki”), jak również zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji dobrego wykonania przez generalnych wykonawców, którzy prowadzili lub będą prowadzić prace budowlane na inwestycjach realizowanych przez Emitenta.
Zgromadzenie Obligatariuszy	oznacza zgromadzenie Obligatariuszy w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, odbywające się zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie o Obligacjach oraz w Warunkach Emisji