

# MEMORANDUM INFORMACYJNE



**Victoria Dom S.A.**

z siedzibą w Warszawie

sporządzone w związku z

ofertą publiczną 10.500 Obligacji na okaziciela serii E o wartości nominalnej  
1.000 złotych każda na podstawie art. 41 Ustawy o Ofercie

**Oferujący:**



**Nwai Dom Maklerski S.A.**

## 1. Wstęp

Niniejsze Memorandum Informacyjne (dalej także jako „Memorandum”) zostało przygotowane w związku z ofertą publiczną 10.500 obligacji na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych (dalej także jako „Obligacje” lub „Obligacje serii E”) każda spółki Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie.

Oferowanie Obligacji serii E odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Memorandum, które jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o papierach wartościowych, ich ofercie i Emitencie.

### 1.1. Dane emitenta

Nazwa (firma): Victoria Dom Spółka Akcyjna  
 Forma prawna: Spółka Akcyjna  
 Kraj siedziby: Polska  
 Siedziba: Warszawa  
 Adres: ul. Kąty Grodziskie 105, 03-289 Warszawa  
 Telefon: +48 (22) 741 62 62  
 Fax: +48 (22) 741 63 53  
 Adres internetowy: [www.victoriadom.pl](http://www.victoriadom.pl)  
 Adres mailowy: [sekretariat@victoriadom.pl](mailto:sekretariat@victoriadom.pl)  
 Numer KRS: 0000305793  
 NIP: 7591554483  
 REGON: 551186334

Strona 2

### 1.2. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych oferowanych w trybie oferty publicznej

Na podstawie niniejszego Memorandum oferowanych jest do 10.500 (słownie: dziesięć tysięcy pięćset) obligacji na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych każda.

### 1.3. Dane podmiotów udzielających zabezpieczenia (gwarantujących), ze wskazaniem zabezpieczenia

Obligacje serii E nie będą zabezpieczone w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.

### 1.4. Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości

Wysokość ceny emisyjnej zależy od dnia, w którym Inwestor złożył zapis na Obligacje i wynosi w poszczególnych dniach przyjmowania zapisów:

Dzień zapisu	Cena emisyjna
23 stycznia 2017 r.	998,00
24 stycznia 2017 r.	998,00
25 stycznia 2017 r.	998,00
26 stycznia 2017 r.	998,00
27 stycznia 2017 r.	998,00
28 stycznia 2017 r.	1000,00

29 stycznia 2017 r.	1000,00
30 stycznia 2017 r.	1000,00
31 stycznia 2017 r.	1000,00
1 lutego 2017 r.	1000,00
2 lutego 2017 r.	1000,00
3 lutego 2017 r.	1000,00

### 1.5. Wskazanie przepisu ustawy, zgodnie z którym oferta publiczna może być prowadzona na podstawie memorandum informacyjnego

Obligacje serii E są oferowane na podstawie niniejszego Memorandum w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej w zw. z art. 7 ust. 9 oraz art. 41 Ustawy o Ofercie Publicznej, zgodnie z którymi w przypadku o którym mowa w art. 7 ust. 9 Ustawy o Ofercie Publicznej, Emitent udostępnia do wiadomości publicznej memorandum informacyjne. Zgodnie z art. 7 ust. 9 Ustawy o Ofercie Publicznej, udostępnienia do publicznej informacji prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 41, nie wymaga oferta publiczna, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub sprzedającego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży, stanowią mniej niż 2.500.000 EUR, i wraz z wpływami, które Emitent lub sprzedający zamierzał uzyskać z tytułu ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie osiągną lub nie przekroczą tej kwoty. W takim przypadku memorandum nie wymaga zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Strona 3

### 1.6. Dane oferującego

Nazwa (firma): Nwai Dom Maklerski Spółka Akcyjna  
 Forma prawna: Spółka Akcyjna  
 Kraj siedziby: Polska  
 Siedziba: Warszawa  
 Adres: ul. Nowy Świat 64, 00-357 Warszawa  
 Telefon: +48 (22) 201 97 50  
 Fax: +48 (22) 201 97 51  
 Strona internetowa: [www.nwai.pl](http://www.nwai.pl)  
 Adres mailowy: [noweemisje@nwai.pl](mailto:noweemisje@nwai.pl)  
 Numer KRS: 0000304374  
 NIP: 5252423576  
 REGON: 141338474

### 1.7. Data ważności memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące memorandum zostały uwzględnione w jego treści

Niniejsze memorandum zostało udostępnione do publicznej wiadomości z dniem 23 stycznia 2017 roku. Termin ważności Memorandum rozpoczyna się z chwilą jego publikacji i kończy się z dniem przydziału Obligacji, tj. z dniem dokonania rozrachunku transakcji przez KDPW zgodnie ze Szczegółowymi Zasadami, a w każdym przypadku przypada z upływem 12 miesięcy od dnia publikacji Memorandum.

### 1.8. Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości

Jeżeli oferta publiczna obligacji zostanie odwołana przez Emitenta, ważność Memorandum kończy się z dniem przekazania informacji o tym fakcie w sposób określony w art. 47 ust. 1 Ustawy o Ofercie.

Informacje o istotnych błędach lub niedokładnościach w treści Memorandum lub o znaczących czynnikach, mogących wpłynąć na ocenę oferowanych obligacji, zaistniałych od dnia zatwierdzenia Memorandum, lub o których Emitent lub sprzedający powziął wiadomość po jego publikacji do dnia wygaśnięcia ważności Memorandum, zostaną podane do publicznej wiadomości niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 24 godzin w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum, tj. na stronie internetowej Emitenta [www.victoriadom.pl](http://www.victoriadom.pl) oraz Oferującego [www.nwai.pl](http://www.nwai.pl).

Informację powodującą zmianę treści udostępnionego do publicznej wiadomości Memorandum lub aneksów w zakresie organizacji lub prowadzenia subskrypcji lub sprzedaży papierów wartościowych, niemającą charakteru wskazanego w poprzednim paragrafie, emitent lub sprzedający może udostępnić do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum.

## Spis treści

<b>1. WSTĘP .....</b>	<b>2</b>
1.1. DANE EMITENTA.....	2
1.2. LICZBA, RODZAJ, JEDNOSTKOWA WARTOŚĆ NOMINALNA I OZNACZENIE EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH OFEROWANYCH W TRYBIE OFERTY PUBLICZNEJ .....	2
1.3. DANE PODMIOTÓW UDZIELAJĄCYCH ZABEZPIECZENIA (GWARANTUJĄCYCH), ZE WSKAZANIEM ZABEZPIECZENIA .....	2
1.4. CENA EMISYJNA (SPRZEDAŻY) OFEROWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ALBO SPOSÓB JEJ USTALENIA ORAZ TRYB I TERMIN UDOSTĘPNIENIA CENY DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI .....	2
1.5. WSKAZANIE PRZEPISU USTAWY, ZGODNIE Z KTÓRYM OFERTA PUBLICZNA MOŻE BYĆ PROWADZONA NA PODSTAWIE MEMORANDUM INFORMACYJNEGO.....	3
1.6. DANE OFERUJĄCEGO .....	3
1.7. DATA WAŻNOŚCI MEMORANDUM ORAZ DATA, DO KTÓREJ INFORMACJE AKTUALIZUJĄCE MEMORANDUM ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE W JEGO TREŚCI .....	3
1.8. TRYB, W JAKIM INFORMACJE O ZMIANIE DANYCH ZAWARTYCH W MEMORANDUM, W OKRESIE JEGO WAŻNOŚCI, BĘDĄ PODAWANE DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI .....	3
<b>2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM ORAZ TYPYEM PAPIERU WARTOŚCIOWEGO OBJĘTEGO EMISJĄ.....</b>	<b>9</b>
2.1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I OTOCZENIEM GOSPODARCZYM W JAKIM EMITENT PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ .....	9
2.1.1. Ryzyko związane z koncentracją działalności Emitenta na rynku warszawskim .....	9
2.1.2. Ryzyko związane ze współpracą z generalnym wykonawcą oraz podwykonawcami.....	9
2.1.3. Ryzyko związane z dostawami materiałów budowlanych.....	9
2.1.4. Ryzyko utraty kadry zarządzającej .....	10
2.1.5. Ryzyko wad prawnych nieruchomości i ryzyko wywłaszczeniowe .....	10
2.1.6. Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska .....	11
2.1.7. Ryzyko związane z wadami projektowymi, technologiami, gwarancjami podwykonawczymi oraz odpowiedzialnością wynikającą z tytułu sprzedaży nieruchomości .....	11
2.1.8. Ryzyko związane z otoczeniem inwestycyjnym i brakiem infrastruktury .....	11
2.1.9. Ryzyko utraty płynności finansowej .....	12
2.1.10. Ryzyko wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych.....	12
2.1.11. Ryzyko związane z wypadkami przy pracy .....	13
2.1.12. Ryzyko związane z pozyskiwaniem gruntów pod projekty deweloperskie .....	13
2.1.13. Ryzyko związane z umowami przedwstępnymi i warunkowymi umowami zakupu gruntów .....	13
2.1.14. Ryzyko wynikające z kontaktów z mediami .....	14
2.1.15. Ryzyko spadku cen mieszkań.....	14
2.1.16. Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych .....	15
2.1.17. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną.....	15
2.1.18. Ryzyko konkurencji.....	15
2.1.19. Ryzyko związane z ustawą o ochronie praw nabywców mieszkań.....	16
2.1.20. Ryzyko postawienia zarzutu stosowania niedozwolonych klauzul umownych .....	16
2.1.21. Ryzyko związane z postępowaniem administracyjnym w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego .....	17
2.1.22. Ryzyko związane z interpretacją, stosowaniem i zmianami przepisów prawa, w tym prawa podatkowego .....	18
2.1.23. Ryzyko związane z dokonywaniem transakcji ze spółkami powiązanymi .....	18
2.2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z OBLIGACJAMI ORAZ ICH NOTOWANIEM W ASO PROWADZONYM PRZEZ GPW NA CATALYST .....	19
2.2.1. Ryzyko nieadekwatności inwestycji w Obligacje .....	19
2.2.2. Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji oraz braku posiadania przez Emitenta wystarczających środków na jego dokonanie.....	19

2.2.3.	Ryzyko związane z kolejnymi emisjami obligacji i pozyskaniem środków finansowych .....	20
2.2.4.	Ryzyko niedostatecznej płynności i wahań cen Obligacji .....	20
2.2.5.	Ryzyko braku zabezpieczeń Obligacji .....	20
2.2.6.	Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy .....	20
2.2.7.	Ryzyko naruszenia przepisów w związku z ofertą publiczną, skutkujące zastosowaniem przez Komisję Nadzoru Finansowego sankcji .....	21
2.2.8.	Ryzyko związane z ewentualnym naruszeniem przepisów związanych z prowadzeniem akcji promocyjnej .....	21
2.2.9.	Ryzyko odwołania Oferty Obligacji oraz ryzyko przydzielenia Obligacji w mniejszej liczbie .....	22
2.2.10.	Ryzyko skrócenia terminu zapisów na Obligacje .....	22
2.2.11.	Ryzyko związane ze zwrotem wpłat na Obligacje .....	22
2.2.12.	Ryzyko związane z rejestracją Obligacji w KDPW .....	23
2.2.13.	Ryzyko nie wprowadzenia Obligacji do ASO Catalyst .....	23
2.2.14.	Ryzyko zawieszenia notowań Obligacji na Catalyst .....	23
2.2.15.	Ryzyko związane z wykluczeniem Obligacji z obrotu na Catalyst .....	24
2.2.16.	Ryzyko związane z możliwością nałożenia przez KNF i inne organy nadzorcze kar administracyjnych za niewykonywanie lub nieprawidłowe wykonywanie obowiązków wynikających z przepisów prawa .....	25
<b>3.</b>	<b>OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAMIESZCZONE W MEMORANDUM INFORMACYJNYM .....</b>	<b>27</b>
3.1.	OŚWIADCZENIE EMITENTA .....	27
3.2.	OŚWIADCZENIE OFERUJĄCEGO .....	28
<b>4.</b>	<b>DANE O EMISJI .....</b>	<b>29</b>
4.1.	RODZAJ, LICZBA ORAZ ŁĄCZNA WARTOŚĆ EMITOWANYCH LUB SPRZEDAWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH Z WYSZCZEGÓLNIENIEM RODZAJÓW UPRIWILEJOWANIA, WSZELKICH OGRANICZEŃ CO DO PRZENOSZENIA PRAW Z PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ ZABEZPIECZEŃ LUB ŚWIADCZEŃ DODATKOWYCH .....	29
4.2.	PODSTAWA PRAWNA EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, ZE WSKAZANIEM ORGANU, OSÓB UPRAWNIONYCH ORAZ DATY I FORMY PODJĘCIA DECYZJI .....	30
4.3.	WSKAZANIE WSZELKICH PRAW I OBOWIĄZKÓW Z OFEROWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH .....	31
4.3.1.	Oprocentowanie .....	32
4.3.2.	Płatności .....	33
4.3.3.	Warunki wykupu obligacji .....	34
4.4.	OKREŚLENIE RODZAJU, ZAKRESU, FORMY I PRZEDMIOTU ZABEZPIECZEŃ, JEŻELI OBLIGACJE SĄ ZABEZPIECZONE .....	34
4.5.	OKREŚLENIE INNYCH PRAW WYNIKAJĄCYCH Z EMITOWANYCH LUB SPRZEDAWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH .....	34
4.6.	INFORMACJE O BANKU REPREZENTANCIE LUB ADMINISTRATORZE HIPOTEKI, USTANOWIONYCH W ZWIĄZKU Z EMISJĄ OBLIGACJI .....	34
4.7.	SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE O PIERWSZEŃSTWIE W SPŁACIE ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH PRZED INNYMI ZOBOWIĄZANIAM EMITENTA .....	34
4.8.	INFORMACJE O WARUNKACH I SYTUACJACH, W KTÓRYCH EMITENT MA PRAWO ALBO JEST ZOBOWIĄZANY DO WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU JAK RÓWNIEŻ INFORMACJE O SYTUACJACH I WARUNKACH, PO SPEŁNIENIU KTÓRYCH POSIADACZ PAPIERU UZYSKA PRAWO DO WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU .....	34
4.8.1.	Wcześniejszy wykup Obligacji z inicjatywy Emitenta .....	34
4.8.2.	Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza .....	35
4.9.	WSKAZANIE ŹRÓDEŁ POCHODZENIA ŚRODKÓW NA SPŁATĘ ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z EMITOWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH .....	38
4.10.	PRÓG EMISJI W ROZUMIENIU ART. 45 UST. 1 USTAWY O OBLIGACJACH .....	38
4.11.	DODATKOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI PRZYCHODOWYCH .....	38
4.12.	INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI, Z KTÓRYCH ZOBOWIĄZANIA MAJĄ ZOSTAĆ SPŁACONE ZE ŚRODKÓW UZYSKANYCH ZE SPŁATY OKREŚLONYCH WIERZYTELNOŚCI LUB Z INNYCH ŚRODKÓW UZYSKANYCH W CELU SPŁATY TYCH OBLIGACJI .....	38

4.13.	INFORMACJE O KOSZTACH EMISJI I PRZEPROWADZENIA PUBLICZNEJ OFERTY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	38
4.14.	INFORMACJE O ZASADACH OPODATKOWANIA DOCHODÓW ZWIĄZANYCH Z POSIADANIEM I OBROTEM PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI, W TYM WSKAZANIE PŁATNIKA PODATKU .....	38
4.15.	WSKAZANIE STRON UMÓW O SUBEMISJĘ USŁUGOWĄ LUB INWESTYCYJNĄ ORAZ INNYCH POSTANOWIEŃ TYCH UMÓW .....	43
4.16.	OKREŚLENIE ZASAD DYSTRYBUCJI OFEROWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH .....	43
4.16.1.	Wskazanie osób, do których kierowana jest oferta .....	43
4.16.2.	Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji .....	43
4.16.3.	Zasady, miejsce i terminy składania zapisów oraz terminy związania zapisem .....	44
4.16.4.	Zasady, miejsce i terminy dokonywania wpłat oraz skutki prawne niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej .....	46
4.16.5.	Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu, wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylenie było skuteczne .....	47
4.16.6.	Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych .....	48
4.16.7.	Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot .....	48
4.16.8.	Przypadki, w których oferta może nie dojść do skutku lub emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia .....	49
4.16.9.	Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot .....	50
4.16.10.	Sposób i forma ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia oferty lub jej odwołaniu .....	50
4.17.	WSKAZANIE CELÓW EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE MAJĄ BYĆ REALIZOWANE Z UZYSKANYCH WPŁYWÓW Z EMISJI .....	50
<b>5.</b>	<b>INFORMACJE O EMITENCIE .....</b>	<b>51</b>
5.1.	NAZWA (FIRMA), FORMA PRAWNA, KRAJ SIEDZIBY, SIEDZIBA I ADRES EMITENTA WRAZ Z NUMERAMI TELEKOMUNIKACYJNYMI (TELEFON, TELEFAKS), ADRESEM GŁÓWNEJ STRONY INTERNETOWEJ I ADRESEM POCZTY ELEKTRONICZNEJ, IDENTYFIKATOREM WEDŁUG WŁAŚCIWEJ KLASYFIKACJI STATYSTYCZNEJ ORAZ NUMEREM WEDŁUG WŁAŚCIWEJ IDENTYFIKACJI PODATKOWEJ .....	51
5.2.	CZAS TRWANIA EMITENTA .....	51
5.3.	PRZEPISY PRAWA, NA PODSTAWIE KTÓRYCH ZOSTAŁ UTWORZONY EMITENT .....	51
5.4.	WSKAZANIE SĄDU, KTÓRY WYDAŁ POSTANOWIENIE O WPISIE DO WŁAŚCIWEGO REJESTRU .....	51
5.5.	KRÓTKI OPIS HISTORII EMITENTA .....	51
5.6.	RODZAJ I WARTOŚCI KAPITAŁÓW (FUNDUSZY) WŁASNYCH EMITENTA ORAZ ZASADY ICH TWORZENIA .....	54
5.7.	INFORMACJA O NIEOPŁACONEJ CZĘŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO .....	55
5.8.	WSKAZANIE, NA JAKICH RYNKACH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SĄ LUB BYŁY NOTOWANE PAPIERY WARTOŚCIOWE EMITENTA LUB WYSTAWIANE W ZWIĄZKU Z NIMI KWITY DEPOZYTOWE .....	55
5.9.	INFORMACJE O RATINGU PRZYZNANYM EMITENTOWI LUB EMITOWANYM PRZEZ NIEGO PAPIEROM WARTOŚCIOWYM .....	55
5.10.	PODSTAWOWE INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ, ZE WSKAZANIEM W SZCZEGÓLNOŚCI PRODUKTÓW, RYNKÓW ZBYTU, POSIADANYCH ISTOTNYCH ZEZWOLEŃ I KONCESJI .....	55
5.11.	KONCESJE I ZEZWOLENIA .....	65
5.12.	INNE INFORMACJE O PROWADZONEJ PRZEZ EMITENTA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZOWANIA PRZEZ EMITENTA JEGO ZOBOWIĄZAŃ Z EMITOWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH .....	65
5.13.	INFORMACJE O WSZCZĘTYCH WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIACH: UPADŁOŚCIOWYM, UKŁADOWYM, UGODOWYM, ARBITRAŻOWYM, EGZEKUCYJNYM LUB LIKWIDACYJNYM – JEŻELI WYNIK TYCH POSTĘPOWAŃ MA LUB MOŻE MIEĆ ISTOTNE ZNACZENIE DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA .....	65
5.14.	INFORMACJE O WSZYSTKICH INNYCH POSTĘPOWANIACH PRZED ORGANAMI ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, POSTĘPOWANIACH SĄDOWYCH LUB ARBITRAŻOWYCH, W TYM O POSTĘPOWANIACH W TOKU, ZA OKRES OBEJMUJĄCY CO NAJMNIEJ OSTATNIE 12 MIESIĘCY, LUB TAKICH, KTÓRE MOGĄ WYSTĄPIĆ WEDŁUG WIEDZY EMITENTA, A KTÓRE TO POSTĘPOWANIA MOGŁY MIEĆ LUB MIAŁY W NIEDAWNEJ PRZESZŁOŚCI ALBO MOGĄ MIEĆ ISTOTNY WPŁYW NA SYTUACJĘ FINANSOWĄ EMITENTA .....	66

5.15.	ZOBOWIĄZANIA EMITENTA, W SZCZEGÓLNOŚCI KSZTAŁTUJĄCE JEGO SYTUACJĘ EKONOMICZNĄ I FINANSOWĄ, KTÓRE MOGĄ ISTOTNIE WPŁYNAĆ NA MOŻLIWOŚĆ REALIZACJI PRZEZ NABYWCÓW PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH UPRAWNIEN W NICH INKORPOROWANYCH.....	66
5.16.	INFORMACJE O NIETYPOWYCH ZDARZENIACH MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIKI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM LUB SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM, ZAMIESZCZONYMI W MEMORANDUM .....	66
5.17.	ISTOTNE ZMIANY W SYTUACJI FINANSOWEJ I MAJĄTKOWEJ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ INFORMACJE ISTOTNE DLA ICH OCENY, KTÓRE POWSTAŁY PO SPORZĄDZENIU SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZAMIESZCZONEGO W MEMORANDUM .....	66
5.18.	PROGNOZY WYNIKÓW FINANSOWYCH EMITENTA.....	67
5.19.	INFORMACJE O OSOBACH ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH PRZEDSIĘBIORSTWO .....	67
5.19.1.	Organ zarządzający .....	67
5.19.2.	Organ nadzorczy .....	68
5.20.	DANE O STRUKTURZE AKCJONARIATU EMITENTA.....	68
<b>6.</b>	<b>SPRAWOZDANIA FINANSOWE.....</b>	<b>70</b>
<b>7.</b>	<b>ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>107</b>
7.1.	ODPIS Z KRS.....	107
7.2.	STATUT SPÓŁKI.....	115
7.3.	WARUNKI EMISJI OBLIGACJI.....	120
7.4.	LISTA PUNKTÓW PRZYJMĄCYCH ZAPISY NA OBLIGACJE SERII E VICTORIA DOM S.A. ....	140
7.5.	FORMULARZE ZAPISÓW NA OBLIGACJE SERII E VICTORIA DOM S.A. ....	142
7.5.1.	Osoby fizyczne .....	142
7.5.2.	Osoby prawne.....	146
7.6.	DEFINICJE I SKRÓTY .....	151



## **2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM ORAZ TYPEM PAPIERU WARTOŚCIOWEGO OBJĘTEGO EMISJĄ**

### **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 reparyacyjne, 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.

Strona 11

#### **2.1.7. Ryzyko związane z wadami projektowymi, technologiami, gwarancjami podwykonawczymi 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 jednak 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 rękojmi lub gwarancji, 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 postępowań 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, 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.

#### **2.1.9. 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.

Strona 12

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 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 wprowadzającym w ruch za pomocą sił przyrody).

Mimo dolożenia 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.

Strona 13

#### **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 znalezisk 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 warunkowymi 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 odroczy 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 nabędzie 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 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.

Strona 14

### **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 określonego 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, osiągane 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.

Strona 16

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 postępowaniem 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 nałożyć 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 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.

#### **2.1.22. Ryzyko związane z interpretacją, stosowaniem i zmianami przepisów prawa, w tym 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. taksy notarialnej) 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.

#### **2.1.23. 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, mogłoby 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.

## **2.2. 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 braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji oraz braku posiadania przez Emitenta wystarczających środków na jego dokonanie**

W przypadku wystąpienia któregokolwiek 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. Uprawnoczenie 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 publikacji niniejszego Memorandum Informacyjnego nie wystąpiły przesłanki prowadzące do Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu lub Natychmiastowego Wykupu.

### **2.2.3. Ryzyko związane z kolejnymi emisjami obligacji i pozyskaniem środków finansowych**

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.

Strona 20

### **2.2.4. Ryzyko niedostatecznej płynności i wahań cen Obligacji**

Kurs Obligacji i ich płynność na Catalyst są wypadkową kształtowania się popytu oraz podaży, które uzależnione są od wielu czynników i trudno przewidywalnych zachowań inwestorów. Na takie zachowania wpływ mają różnego rodzaju czynniki o charakterze zewnętrznym (niezwiązane bezpośrednio z działalnością Emitenta oraz jego sytuacją finansową czy operacyjną), takie jak ogólna koniunktura na światowych giełdach, czy zmiany czynników makroekonomicznych, do których należą stopy wolne od ryzyka oraz sytuacji politycznej. Znaczenie mają także czynniki o charakterze wewnętrznym (związane bezpośrednio z działalnością Emitenta oraz jego sytuacją finansową czy operacyjną), takie jak okresowe zmiany wyników finansowych. W przypadku znacznego wahania kursu Obligacji, ich posiadacze mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania zakładanego zysku lub poniesienia straty (w przypadku podjęcia decyzji o sprzedaży w momencie, kiedy wartość rynkowa Obligacji będzie niższa od ceny emisyjnej).

### **2.2.5. 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 wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, mogą zostać zaspokojone w niepełnej wysokości lub wcale.

### **2.2.6. 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.

#### **2.2.7. Ryzyko naruszenia przepisów w związku z ofertą publiczną, skutkujące zastosowaniem przez Komisję Nadzoru Finansowego sankcji**

W przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z Ofertą Publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej Oferty, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przez Emitenta, sprzedającego lub inne podmioty uczestniczące w tej Ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie Emitenta lub sprzedającego albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, Komisja może:

- nakazać wstrzymanie rozpoczęcia Oferty Publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerwanie jej przebiegu, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, lub
- zakazać rozpoczęcia Oferty Publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo dalszego jej prowadzenia, lub
- opublikować, na koszt Emitenta lub sprzedającego, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z Ofertą Publiczną, subskrypcją lub sprzedażą.

W związku z daną Ofertą Publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, Komisja może wielokrotnie zastosować środki przewidziane w pkt 2 i 3.

Komisja może zastosować środki, o których mowa wyżej, także w przypadku gdy:

- Oferta Publiczna, subskrypcja lub sprzedaż papierów wartościowych, dokonywane na podstawie tej Oferty, lub ich dopuszczenie lub wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w znaczący sposób naruszałoby interesy Inwestorów;
- istnieją przesłanki, które w świetle przepisów prawa mogą prowadzić do ustania bytu prawnego Emitenta;
- działalność Emitenta była lub jest prowadzona z rażącym naruszeniem przepisów prawa, które to naruszenie może mieć istotny wpływ na ocenę papierów wartościowych Emitenta lub też w świetle przepisów prawa może prowadzić do ustania bytu prawnego lub upadłości Emitenta, lub
- status prawny papierów wartościowych jest niezgodny z przepisami prawa, i w świetle tych przepisów istnieje ryzyko uznania tych papierów wartościowych za nieistniejące lub obciążone wadą prawną mającą istotny wpływ na ich ocenę.

Ustawa o Ofercie Publicznej posługuje się również rygorami obejmującymi prowadzenie przez Emitentów papierów wartościowych akcji promocyjnej i przewiduje określone sankcje nakładane za naruszające przepisy prawa uchybienia.

#### **2.2.8. Ryzyko związane z ewentualnym naruszeniem przepisów związanych z prowadzeniem akcji promocyjnej**

Emitent może prowadzić, także za pośrednictwem innych osób i podmiotów, akcję promocyjną w rozumieniu i formie wskazanej w Ustawie o Ofercie, z zachowaniem wymogów przewidzianych przez art. 53 Ustawy o Ofercie. W takim przypadku Emitent jest na podstawie art. 53 ust. 3 Ustawy o Ofercie zobowiązany jednoznacznie wskazać w treści wszystkich materiałów promocyjnych:

- że mają one wyłącznie charakter promocyjny lub reklamowy,
- że został lub zostanie opublikowany prospekt emisyjny lub memorandum informacyjne, chyba że zgodnie z ustawą nie jest wymagane udostępnienie tego rodzaju dokumentu do publicznej wiadomości,
- miejsca, w których prospekt emisyjny lub memorandum informacyjne są lub będą dostępne, chyba że zgodnie z ustawą nie jest wymagane udostępnienie tego rodzaju dokumentu do publicznej wiadomości.



Ponadto, informacje przekazane w ramach prowadzonej akcji promocyjnej winny być – w myśl art. 53 ust. 4 Ustawy o Ofercie – zgodne z informacjami zamieszczonymi w prospekcie emisyjnym lub memorandum informacyjnym udostępnionym do publicznej wiadomości albo z informacjami, które powinny być zamieszczone w prospekcie emisyjnym lub memorandum informacyjnym na podstawie przepisów prawa gdy prospekt emisyjny lub memorandum informacyjne jeszcze nie zostały udostępnione do publicznej wiadomości, jak również nie mogą wprowadzać Inwestorów w błąd co do sytuacji Emitenta i oceny papierów wartościowych.

Dalsze obowiązki Emitenta związane z prowadzeniem przez niego akcji promocyjnej wynikają z art. 53 ust. 5-7 i 9 Ustawy o Ofercie.

W przypadku stwierdzenia naruszenia obowiązków Emitenta związanych z prowadzeniem przez niego akcji promocyjnej, a określonych w art. 53 ust. 3-7 lub 9 Ustawy o Ofercie, KNF zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie może:

- nakazać Emitentowi wstrzymanie rozpoczęcia akcji promocyjnej lub jej przerwanie na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, w celu usunięcia nieprawidłowości,
- zakazać Emitentowi prowadzenia akcji promocyjnej, jeżeli: Emitent uchylać się będzie od usunięcia wskazanych przez KNF nieprawidłowości w ww. terminie 10 dni roboczych lub treść materiałów promocyjnych lub reklamowych naruszać będzie przepisy prawa,
- opublikować, na koszt Emitenta, informacje o niezgodnym z prawem prowadzeniu akcji promocyjnej przez Emitenta, wskazując naruszenia prawa.

W związku z udostępnianiem określonych informacji Komisja może wielokrotnie zastosować środek przewidziany powyżej w pkt 2 i 3.

Strona 22

Ponadto, prowadzenie przez Emitenta akcji promocyjnej z naruszeniem art. 53 ust. 3-7 lub 9 Ustawy o Ofercie może skutkować nałożeniem przez Komisję na Emitenta kary pieniężnej do wysokości 1.000.000 zł.

#### **2.2.9. Ryzyko odwołania Oferty Obligacji oraz ryzyko przydzielenia Obligacji w mniejszej liczbie**

Stosowanie do postanowień Memorandum, Emitent zastrzega sobie prawo do odwołania Oferty. Jednocześnie w przypadku nadsubskrypcji Emitent zastrzega sobie prawo przydziału Inwestorom Obligacji w mniejszej liczbie niż liczba wskazanej przez Inwestora w Formularzu Zapisu. Tym samym Inwestor nie jest uprawniony do wysuwania względem Emitenta jakichkolwiek roszczeń w przypadku przydzielenia mu mniejszej liczby Obligacji niż objęta zapisem ani też w przypadku odwołania Oferty.

#### **2.2.10. Ryzyko skrócenia terminu zapisów na Obligacje**

Zgodnie z zapisami niniejszego Memorandum, Zarząd Emitenta zastrzega sobie prawo do zmiany terminów Oferty Publicznej Obligacji, w tym skrócenia terminu przyjmowania zapisów na Obligacje. W takim przypadku, zostanie podana do publicznej wiadomości stosowna informacja w formie komunikatu aktualizującego w trybie przewidzianym w art. 41 ust. 10 Ustawy o Ofercie Publicznej. Informacja zostanie przekazana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum.

#### **2.2.11. Ryzyko związane ze zwrotem wpłat na Obligacje**

W przypadku przydzielenia przez Emitenta danemu Inwestorowi Obligacji w mniejszej liczbie niż została wskazana przez Inwestora w Formularzu Zapisu przez danego Inwestora, różnica pomiędzy kwotą wpłaconą, a kwotą stanowiącą iloczyn Ceny Emisyjnej i liczby przydzielonych danemu Inwestorowi Obligacji, winna zostać zwrócona w terminie 7 dni od dokonania przydziału obligacji, na rachunek bankowy wskazany na Formularzu Zapisu. Ryzyko nie dokonania takiego zwrotu w ogóle lub w stosownym terminie jest zminimalizowane przez okoliczność, że środki które winny zostać zwrócone pozostawać będą na

rachunku bankowym Oferującego, a rachunek bankowy Oferującego jest prowadzony przez renomowany bank mający siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, w której z powodu zdarzeń nadzwyczajnych, lub opóźnień w księgowaniu przelewów przez bank Oferującego lub bank Inwestora, zwrot wpłat nastąpi nieterminowo.

#### **2.2.12. Ryzyko związane z rejestracją Obligacji w KDPW**

Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW. Rejestracja Obligacji w KDPW nastąpi w trybie par. 11 Szczegółowych zasad działania KDPW. Rejestracja i nabycie Obligacji nastąpi w wyniku dokonanego przez KDPW rozrachunku transakcji nabycia Obligacji. Emisja Obligacji nastąpi poprzez zapisanie Obligacji na rachunkach Inwestorów, prowadzonych przez uczestników systemu depozytowego. Emisja Obligacji może ulec opóźnieniu, lub może nie dojść do skutku, w przypadku opóźnienia w rejestracji Obligacji w KDPW lub gdy KDPW ostatecznie odmówi zarejestrowania Obligacji. W takim przypadku wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunki pieniężne wskazane w Formularzu Zapisu na Obligacje bez odsetek lub odszkodowań. Środki przebrane przez Inwestorów z tytułu wpłat na Obligacje nie będą oprocentowane.

#### **2.2.13. Ryzyko nie wprowadzenia Obligacji do ASO Catalyst**

Emitent przewiduje wprowadzenie Obligacji na rynek Catalyst. W związku z powyższym po objęciu Obligacji przez Inwestorów Emitent podejmie kroki w celu złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji do alternatywnego systemu obrotu Catalyst. Istnieje ryzyko, że organizator rynku może podjąć uchwałę o odmowie wprowadzenia Obligacji na rynek Catalyst. W związku z powyższym nabywca Obligacji przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej powinien uwzględnić ryzyko braku możliwości notowania Obligacji na Catalyst.

Strona 23

#### **2.2.14. Ryzyko zawieszenia notowań Obligacji na Catalyst**

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu GPW, Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące:

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

Jeżeli emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w rozdziale V pt. „Obowiązki emitentów instrumentów finansowych w alternatywnym systemie” Regulaminu ASO, w szczególności obowiązki określone w §15a, § 15b, § 17–17b, zgodnie z § 17c ust. 1 i 3 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu jego organizator może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta
- nałożyć na niego karę pieniężną w wysokości do 50 000 zł

W przypadku, gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w ASO lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w ww. rozdziale, Organizator ASO może:

- nałożyć na niego karę pieniężną, przy czym kara ta, łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2 Regulaminu ASO (o której mowa powyżej), nie może przekraczać 50 000 zł,
- zawiesić obrót instrumentami finansowymi emitenta w alternatywnym systemie,
- wykluczyć instrumenty finansowe emitenta z obrotu w alternatywnym systemie.

W przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Zgodnie z art. 78 ust. 2-3 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi organizator ASO na żądanie Komisji, 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. W przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu lub naruszenia interesów inwestorów, na żądanie Komisji, Organizator ASO zawiesza obrót tymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Ponadto, przed podjęciem ewentualnej decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

#### **2.2.15. Ryzyko związane z wykluczeniem Obligacji z obrotu na Catalyst**

Zgodnie z § 12 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, Organizator ASO może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

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

---

Strona 24

Ponadto, Organizator Alternatywnego Systemu wyklucza instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- 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, obejmującej likwidację jego majątku, lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie 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

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

W przypadku, gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w ASO lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w ww. rozdziale, Organizator ASO może:

- nałożyć na niego karę pieniężną, przy czym kara ta, łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2 Regulaminu ASO (o której mowa powyżej), nie może przekraczać 50 000 zł,
- zawiesić obrót instrumentami finansowymi emitenta w alternatywnym systemie,
- wykluczyć instrumenty finansowe Emitenta z obrotu w alternatywnym systemie.

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi na żądanie Komisji, Organizator ASO wyklucza z obrotu wskazane przez Komisję 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.



Obecnie nie ma podstaw do przypuszczeń, że taka sytuacja może zdarzyć się w przyszłości w odniesieniu do Emitenta, a ryzyko to dotyczy wszystkich obligacji notowanych na Catalyst.

**2.2.16. Ryzyko związane z możliwością nałożenia przez KNF i inne organy nadzorcze kar administracyjnych za niewykonywanie lub nieprawidłowe wykonywanie obowiązków wynikających z przepisów prawa**

Zgodnie z art. 4 pkt 20 Ustawy o ofercie publicznej, Emitent posiada status spółki publicznej, w związku z czym KNF może nałożyć na niego kary administracyjne wynikające z przepisów prawa, w szczególności z przepisów Ustawy o ofercie publicznej oraz Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi.

Stosownie do art. 96 Ustawy o ofercie, w przypadkach, gdy emitent nie dopełnia obowiązków wymaganych przepisami prawa, w szczególności obowiązków informacyjnych wynikających z Ustawy o ofercie, KNF może:

- wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych emitenta z obrotu na rynku regulowanym,
- nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000 zł, biorąc pod uwagę w szczególności sytuację finansową podmiotu, na który kara jest nakładana,
- zastosować obie kary łącznie.

Istnieje jednak ryzyko zaostrzenia kar za naruszenie obowiązków informacyjnych przez emitenta. Sankcje wprowadzone przez przepisy implementujące dyrektywę Transparency II zostały przez polskiego ustawodawcę ukształtowane na poziomie poniżej minimalnych limitów sankcji określonych w przepisach ww. dyrektywy. Takie uregulowanie może zostać uznane za nieprawidłową implementację, co może doprowadzić do podwyższenia limitów sankcji nakładanych na emitentów. Minimalne limity kar zostały wyznaczone przez art. 28b Dyrektywy Transparency II.

Strona 25

Zgodnie z art. 176 Ustawy o obrocie, w przypadku gdy emitent nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 157, 158 lub 160, w tym w szczególności wynikające z przepisów wydanych na podstawie art. 160 ust. 5 KNF może:

- wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym albo
- nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000 zł, albo
- wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, nakładając jednocześnie karę pieniężną określoną w pkt powyżej

Zgodnie z art. 176a Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, w przypadku gdy emitent lub wprowadzający nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki wynikające z art. 5, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000 zł.

Jednak wg stanowiska Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego, do czasu dostosowania polskiego porządku prawnego do Rozporządzenia MAR, w przypadku kolizji przepisów Ustawy o obrocie oraz Ustawy o ofercie z przepisami rozporządzenia MAR, ich przepisy zachowują ważność, lecz zostaje zawężony zakres ich stosowania. Wskutek braku implementacji ww. rozporządzenia, w powyższym zakresie podmioty działające na rynku kapitałowym są zobowiązane do bezpośredniego stosowania przepisów rozporządzenia MAR wraz z aktami delegowanymi oraz wykonawczymi wydanymi na jego podstawie. Oznacza to zwiększenie dolnej granicy kar pieniężnych nakładanych przez KNF zgodnie z wymogami art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR.

Zgodnie z obowiązującym od dnia 3 lipca 2016 r. Rozporządzeniem MAR, bez uszczerbku dla jakichkolwiek sankcji karnych oraz bez uszczerbku dla uprawnień nadzorczych właściwych organów, państwa członkowskie zgodnie z prawem krajowym przyznają właściwym organom uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych w związku co najmniej z naruszeniami wynikającymi z Rozporządzenia MAR.

Zgodnie z art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR, w przypadku wystąpienia naruszeń określonych w Rozporządzeniu MAR, związanych m.in. z wykorzystywaniem informacji poufnych, manipulacjami i nadużyciami na rynku, podawaniem informacji poufnych do publicznej wiadomości, transakcjami osób pełniących obowiązki zarządcze, listami osób mających dostęp do informacji poufnych, w przypadku osób prawnych, państwa członkowskie zapewniają, zgodnie z prawem krajowym, by właściwe organy miały uprawnienia m.in. do nakładania co najmniej następujących, administracyjnych sankcji pieniężnych:

- w przypadku naruszeń art. 14 i 15 Rozporządzenia MAR – 15 000 000 EUR lub 15 % całkowitych rocznych obrotów osoby prawnej na podstawie ostatniego dostępnego sprawozdania zatwierdzonego przez organ zarządzający, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r.;
- w przypadku naruszeń art. 16 i 17 Rozporządzenia MAR – 2 500 000 EUR lub 2 % całkowitych rocznych obrotów na podstawie ostatniego dostępnego sprawozdania zatwierdzonego przez organ zarządzający, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r.; oraz
- w przypadku naruszeń art. 18, 19 i 20 Rozporządzenia MAR – 1 000 000 EUR, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r.

### 3. Osoby odpowiedzialne za informacje zamieszczone w Memorandum Informacyjnym

#### 3.1. Oświadczenie Emitenta

Nazwa (firma):	Victoria Dom S.A.
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Warszawa
Kraj siedziby Emitenta:	Polska
Adres:	Ul. Kąty Grodziskie 105, 03-289 Warszawa
Telefon:	+48 (22) 741 62 62
Fax:	+48 (22) 741 63 53
Adres e-mail:	<a href="mailto:sekretariat@victoriadom.pl">sekretariat@victoriadom.pl</a>
Strona www:	<a href="http://www.victoriadom.pl">www.victoriadom.pl</a>
Prezes Zarządu:	Michał Jasiński
Wiceprezes Zarządu:	Waldemar Wasiluk
Członek Zarządu:	Anna Mamcarz


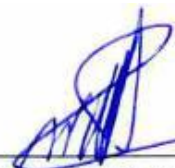

---

Strona 27

Victoria Dom S.A. jest odpowiedzialna za prawdziwość, rzetelność i kompletność wszystkich informacji zamieszczonych w niniejszym Memorandum.

#### Oświadczenie osób działających w imieniu Spółki stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego

Działając w imieniu Emitenta, będącego odpowiedzialnym za wszystkie informacje zawarte w Memorandum, oświadczamy, iż zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszym Memorandum są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w niniejszym Memorandum nie pominięto niczego, co mogłyby wpływać na znaczenie Memorandum.

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

### 3.2. Oświadczenie Oferującego

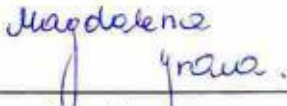
Nazwa (firma):	NWAI Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Warszawa
Kraj siedziby Oferującego:	Polska
Adres:	Nowy Świat 64, 00-357 Warszawa
Telefon:	+48 (22) 201 97 50
Fax:	+48 (22) 201 97 51
Adres e-mail:	<a href="mailto:noweemisje@nwai.pl">noweemisje@nwai.pl</a>
Strona www:	<a href="http://www.nwai.pl">www.nwai.pl</a>
REGON:	141338474
NIP:	525-24-23-576
KRS:	0000304374
Prezes Zarządu:	Mateusz Walczak
Członek Zarządu:	Magdalena Graca
Członek Zarządu:	Michał Rutkowski

Oferujący ponosi odpowiedzialność za wszystkie informacje zawarte w rozdziale 4. niniejszego Memorandum.

Strona 28

#### Oświadczenie osób działających w imieniu Oferującego stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego

Działając w imieniu NWAI Dom Maklerski S.A., oświadczamy, iż zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Memorandum, za których sporządzenie odpowiedzialny jest Oferujący są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że informacje zawarte w tych częściach nie pomijają niczego, co mogłyby wpływać na ich znaczenie.

		
Mateusz Walczak Prezes Zarządu	Magdalena Graca Członek Zarządu	Michał Rutkowski Członek Zarządu

## 4. Dane o emisji

Obligacje są oferowane na podstawie niniejszego Memorandum w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 3 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej i w sposób wskazany w art. 7 ust. 9 tej ustawy. Zgodnie z art. 41 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadkach, o których mowa w art. 7 ust. 9 tej ustawy, Emitent udostępnia do publicznej wiadomości Memorandum Informacyjne. Treść Memorandum nie wymaga zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Oferującym Obligacje jest NWA I Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

Obligacja jest papierem wartościowym emitowanym w serii, nie mającym formy dokumentu, na okaziciela, na podstawie którego Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego nieodwołalnie i bezwarunkowo do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty wykupu równej Wartości Nominalnej powiększonej o odsetki na zasadach i terminach określonych w pkt 4.3 niniejszego Memorandum.

### 4.1. Rodzaj, liczba oraz łączna wartość emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych

Maksymalna liczba Obligacji serii E proponowanych do nabycia wynosi 10.500 (dziesięć tysięcy pięćset) obligacji.

Strona 29

Wartość nominalna jednej Obligacji serii E wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

Łączna wartość nominalna emitowanych obligacji: 10.500.000 (dziesięć milionów pięćset tysięcy) złotych.

Wysokość ceny emisyjnej zależy od dnia, w którym Inwestor złożył zapis na Obligacje serii E i wynosi w poszczególnych dniach przyjmowania zapisów:

Dzień zapisu	Cena emisyjna
23 stycznia 2017 r.	998,00
24 stycznia 2017 r.	998,00
25 stycznia 2017 r.	998,00
26 stycznia 2017 r.	998,00
27 stycznia 2017 r.	998,00
28 stycznia 2017 r.	1000,00
29 stycznia 2017 r.	1000,00
30 stycznia 2017 r.	1000,00
31 stycznia 2017 r.	1000,00
1 lutego 2017 r.	1000,00
2 lutego 2017 r.	1000,00
3 lutego 2017 r.	1000,00

Obligacje serii E nie inkorporują żadnych uprzywilejowań.

Z Obligacjami serii E nie są związane żadne dodatkowe świadczenia.

Obligacje serii E emitowane są w Dniu Emisji, jako Obligacje niezabezpieczone.

Obligacje serii E są obligacjami na okaziciela. Obligacje serii E nie mają formy dokumentu.

Emitent zobowiązuje się podjąć działania konieczne do wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO GPW w terminie 120 dni od Dnia Emisji.

#### 4.2. Podstawa prawna emisji papierów wartościowych, ze wskazaniem organu, osób uprawnionych oraz daty i formy podjęcia decyzji

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.

Obligacje są emitowane zgodnie z Ustawą o Obligacjach, na podstawie:

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

Organem uprawnionym do podjęcia decyzji o emisji Obligacji jest Zarząd Spółki.

Dnia 5 stycznia 2017 roku została podjęta decyzja o emisji przez Emitenta papierów wartościowych.

**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**

Strona 30

#### §1.

Zarząd spółki działającej pod firmą **Victoria Dom Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie, przy ul. Kąty Grodzkie 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.



**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.

Strona 31

#### **4.3. Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych**

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

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.

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.

Do czasu zapisania Obligacji na rachunkach inwestycyjnych Obligatariuszy, Ewidencja dla Obligacji serii E prowadzona będzie przez NWA Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

Przeniesienie praw z Obligacji staje się skuteczne z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji wskazującego osobę nabywcę 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

Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z tej Obligacji nie mogą być przenoszone.

#### 4.3.1. Oprocentowanie

##### 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

Stopa procentowa zostanie ustalona w następujący sposób:

- W każdym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Agent Kalkulacyjny (NWA I Dom Maklerski S.A.) 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.
- 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 zaokrągli się w górę) stóp procentowych zaoferowanych przez Banki Referencyjne.
- Jeżeli nie jest możliwe ustalenie dla danego Okresu Odsetkowego stopy procentowej w sposób wskazany w punktach powyżej, stopa procentowa w tym Okresie Odsetkowym zostanie ustalona w oparciu o ostatnią dostępną Stopę Bazową.

Strona 32

##### Ustalenie kwoty odsetek

Kwota odsetek od jednej Obligacji zostanie ustalona poprzez pomnożenie wartości nominalnej jednej Obligacji przez stopę procentową ustaloną zgodnie z zapisami 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).

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

##### 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 (Zawiadomienia Obligatariuszy) 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

#### Stopa procentowa w przypadku opóźnień

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.

#### 4.3.2. Płatności

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 Ustalenia Praw. Płatności będą dokonywane jedynie na rzecz Obligatariusza, który w Dniu Ustalenia 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.

Strona 33

Najpóźniej w Dniu Ustalenia 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.

Wierzytelności z tytułu Obligacji na żądanie Obligatariusza lub posiadacza Rachunku Zbiorczego mogą zostać zaliczone na poczet ceny nabycia Obligacji nowej emisji.

Wszelkie płatności świadczeń z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz Obligatariuszy posiadających Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.

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.

#### Zasady dokonywania płatności:

Jeżeli dzień płatności jakiegokolwiek 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.

Płatności świadczeń z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrącenia jakichkolwiek wierzytelności Emitenta z wierzytelnościami Obligatariuszy.

#### **4.3.3. Warunki wykupu obligacji**

Z zastrzeżeniem pkt 13 (Wcześniejszy wykup Obligacji z inicjatywy Emitenta), pkt 14.2 (Skutek wystąpienia Przypadku Naruszenia) i pkt 15 (Niewypelnienie zobowiązania, likwidacja i zmiana formy prawnej Emitenta) Warunków Emisji, Emitent wykupi wszystkie Obligacje w Dniu Wykupu, 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. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń, jeżeli obligacje są zabezpieczone**

Obligacje serii E są emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.

#### **4.5. Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych**

Z Obligacji serii E nie wynikają inne prawa poza wskazanymi w pkt 4.3. i 4.8. niniejszego Memorandum.

Strona 34

#### **4.6. Informacje o banku reprezentancie lub administratorze hipoteki, ustanowionych w związku z emisją obligacji**

W związku z emisją Obligacji serii E nie został ustanowiony bank reprezentant ani administrator hipoteki.

#### **4.7. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami emitenta**

Z Obligacji nie wynikają pierwszeństwa w spłacie przed innymi zobowiązaniami Emitenta.

#### **4.8. Informacje o warunkach i sytuacjach, w których emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru uzyska prawo do wcześniejszego wykupu**

##### **4.8.1. Wcześniejszy wykup Obligacji z inicjatywy Emitenta**

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.

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.

#### **4.8.2. Wcześniejszy wykup Obligacji 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 Obligacji.

#### **Przypadki Naruszenia**

Strona 35

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 jakimikolwiek 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;

#### Wypłata 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 jakiegokolwiek 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;

Strona 36

#### 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 krótsza 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 jakimukolwiek 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;

#### 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 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).

Strona 37

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 niezawinione go 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).

#### **4.9. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych**

Emitent zakłada, że środki na spłatę zobowiązań wynikających z Obligacji serii E będą wypracowane w drodze bieżącej działalności operacyjnej Spółki.

#### **4.10. Próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach**

Emitent nie określił minimalnej ilości Obligacji, które muszą być subskrybowane, aby emisja doszła do skutku, tak więc próg dojścia emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

#### **4.11. Dodatkowe informacje dotyczące obligacji przychodowych**

Nie dotyczy. Obligacje serii E nie są Obligacjami przychodowymi.

#### **4.12. Informacje dotyczące obligacji, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji**

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych Obligacji.

#### **4.13. Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych**

Zarząd Emitenta szacuje, że koszt Oferty Publicznej Obligacji serii E, w tym koszty sporządzenia Memorandum, koszty doradztwa i oferowania nie powinny przekroczyć 450.000 zł (czterysta pięćdziesiąt tysięcy złotych).

#### **4.14. Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku**

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Polsce w czasie przygotowywania Memorandum oraz na interpretacji tych przepisów wynikającej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Memorandum mogą stracić aktualność.

Zawarte w niniejszym Memorandum informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, w sposób selektywny przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się Inwestor.

Potencjalnym Inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

Znajdujące się poniżej określenie „odsetki”, jak również inne każde inne określenie, ma takie znaczenie, jakie przypisuje mu się na gruncie polskiego prawa podatkowego.

### **Podatek dochodowy**

Poniższy opis nie obejmuje specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadku podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego (np. dotyczących krajowych lub zagranicznych funduszy inwestycyjnych).

### **Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce**

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

### **Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji**

Strona 39

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych (w tym odsetki od Obligacji) kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych. W świetle art. 30a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychodów z odsetek osiąganych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce nie łączy się z przychodami z innych źródeł, lecz opodatkowuje się zryczałtowanym podatkiem dochodowym wynoszącym 19% przychodu.

Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych zryczałtowany podatek dochodowy od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych płatnikiem zryczałtowanego podatku dochodowego są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego. Tym samym to nie podatnik, lecz podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych lub rachunek zbiorczy, za którego pośrednictwem odsetki (dyskonto) są wypłacane, jako płatnik, jest odpowiedzialny za rozliczenie podatku. Zgodnie z art. 42 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, płatnicy przekazują stosowne kwoty podatku na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek. Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli podatek nie zostanie pobrany, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym, składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

### **Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji**

Zgodnie z art. 17 ust.1 pkt 6 ppkt a) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychody z odpłatnego zbycia Obligacji kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych. Zgodnie z art. 30b ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) nie podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych z zastosowaniem progresywnej stawki podatkowej, ale zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych jest opodatkowany zryczałtowanym 19-procentowym podatkiem dochodowym. Zgodnie z art. 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, obliczonymi na podstawie stosownych przepisów Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Na podstawie art. 17 ust. 2 oraz art. 19 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości wartości rynkowej. Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu zbycia obligacji, a osoba dokonująca wypłat nie pobiera podatku ani zaliczek na podatek. Roczne zeznanie podatkowe podatnicy powinni sporządzić w terminie do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, na podstawie przekazanych im przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, do końca lutego roku następującego po roku podatkowym, imiennych informacji o wysokości osiągniętego dochodu.

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli odpłatne zbycie obligacji następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej. Obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odpłatnego zbycia obligacji powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

---

Strona 40

### **Osoby fizyczne i podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu**

Zgodnie z art. 3 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Zgodnie z art. 3 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

### **Osoby fizyczne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce**

Zasadniczo opisane powyżej zasady opodatkowania odsetek (dyskonta) Obligacji uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce mają również zastosowanie do odsetek uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, o ile właściwe umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu zawarte z państwem będącym krajem rezydencji podatkowej osoby fizycznej nie stanowią inaczej.

Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

### **Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce**

W przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych odsetki (dyskonto) od Obligacji opodatkowane będą zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20%.

## **Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania (nieograniczony obowiązek podatkowy).

### **Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji**

Jeśli podatnik, działając przez polski zakład, uzyskuje przychody z tytułu odsetek (dyskonta), przychody te są opodatkowane na takich samych zasadach jak w odniesieniu do podatników podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, pod warunkiem udokumentowania miejsca rezydencji podatkowej podmiotu posiadającego ograniczony obowiązek podatkowy przez odpowiedni certyfikat rezydencji podatkowej wydawany przez organ podatkowy kraju, w którym odbiorca odsetek jest rezydentem podatkowym, i złożenia pisemnego oświadczenia, że przychody z tytułu odsetek są przypisane do działalności tego zakładu.

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska, na podstawie których zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku dochodowego. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych zobowiązane są podmioty dokonujące wypłat z tych tytułów. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Strona 41

Zgodnie z art. 26 ust. 2a, w przypadku gdy wypłata odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w ustawie o obrocie instrumentami finansowymi, płatnik pobiera podatek z zastosowaniem stawki 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. W tej sytuacji, do poboru podatku obowiązane są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należność jest wypłacana, a podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Zatem, podmiot dokonujący wypłaty odsetek albo podmiot prowadzący rachunek zbiorczy, na którym zapisane są Obligacje, jako płatnik, jest odpowiedzialny za pobranie należnego podatku i przekazanie go na rachunek właściwego organu podatkowego do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrał należny podatek.

Niektóre podmioty powiązane ze spółką emitującą Obligacje pod pewnymi warunkami określonymi w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych będą opodatkowane z zastosowaniem obniżonej 5% stawki podatku do 30 czerwca 2013 r., a począwszy od 1 lipca 2013 r., będą korzystać ze zwolnienia ze zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych.

### **Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji**

Zasadniczo zasady opodatkowania dochodów z odpłatnego zbycia Obligacji opisane powyżej mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych w Polsce przez osoby fizyczne i osoby prawne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, chyba że odpowiednie umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania przewidują inaczej. Na gruncie wielu umów o unikaniu podwójnego

opodatkowania, których stroną jest Polska, dochody uzyskane z tytułu zbycia obligacji przez rezydentów podatkowych danego państwa nie podlegają opodatkowaniu w Polsce.

### **Podatek od spadków i darowizn**

Zgodnie z art. 1 ust. 1 w zw. z art. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn nabycie przez osoby fizyczne między innymi w drodze dziedziczenia, zapisu, dalszego zapisu, polecenia testamentowego lub darowizny praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Polski lub prawa majątkowe były wykonywane na terytorium Polski.

W świetle art. 7 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn podstawą opodatkowania jest co do zasady wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona według stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego. Stawki podatku od spadków i darowizn są różne i zależą od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Jeśli umowa zawarta jest w formie aktu notarialnego, podatek od spadków i darowizn jest pobierany i odprowadzany na rachunek właściwego organu podatkowego przez notariusza. Stosownie do art. 4a ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn zwalnia się od podatku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych (w tym obligacji) przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbą, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. W przypadku niespełnienia powyższego warunku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych podlega opodatkowaniu na zasadach określonych dla nabywców zaliczonych do I grupy podatkowej.

Strona 42

Zgodnie z art. 3 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn, nabycie prawa majątkowych (w tym obligacji) podlegających wykonaniu na terytorium Polski nie podlega opodatkowaniu, jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Polski.

### **Podatek od czynności cywilnoprawnych**

W świetle art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają umowy sprzedaży lub zamiany rzeczy lub praw majątkowych. Czynności te podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

- rzeczy znajdujące się na terytorium Polski lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Polski;
- rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Polski i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Polski.

Co do zasady sprzedaż obligacji emitowanych przez spółki z siedzibą na terytorium Polski jest uznawana za sprzedaż praw majątkowych wykonywanych na terytorium Polski i w związku z tym podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1%, który jest płatny przez nabywcę i powinien zostać rozliczony w ciągu 14 dni od dokonania czynności (tj. od dnia zawarcia umowy sprzedaży). Podstawą opodatkowania jest wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego. Jeśli umowa jest zawierana w formie aktu notarialnego, podatek jest pobierany i rozliczany przez notariusza jako płatnika podatku.

Jednakże zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych zwolniona od podatku od czynności cywilnoprawnych jest sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych oraz zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach rynku zorganizowanego, (iv) dokonywana poza rynkiem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz



zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy na rynku zorganizowanym - w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

### **Odpowiedzialność płatnika**

Zgodnie z art. 30 Ordynacji Podatkowej, płatnik podatku, który nie wykonał obowiązków obliczenia, pobrania lub wpłaty podatku organowi podatkowemu, odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W takim przypadku organ podatkowy wydaje decyzję odpowiedzialności podatnika.

#### **4.15. Wskazanie stron umów o subemisję usługową lub inwestycyjną oraz innych postanowień tych umów**

Emitent nie przewiduje podpisania umów o subemisję usługową lub inwestycyjną.

#### **4.16. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych**

##### **4.16.1. Wskazanie osób, do których kierowana jest oferta**

Osobami uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są osoby fizyczne i osoby prawne oraz jednostki nie posiadające osobowości prawnej będące zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego.

Nierezydenci zamierzający złożyć zapis na Obligacje winni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swego pochodzenia.

Zapisy na Obligacje składane przez towarzystwa funduszy inwestycyjnych w imieniu własnym, odrębnie na rzecz poszczególnych zarządzanych przez to towarzystwo funduszy inwestycyjnych, stanowią w rozumieniu Memorandum zapisy odrębnych Inwestorów.

Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie w imieniu osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje składają odrębne zapisy na rzecz osób których zarządzający zamierzają nabyć Obligacje.

##### **4.16.2. Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji**

Publiczna Oferta Obligacji serii E zostanie przeprowadzona w następujących terminach:

Harmonogram Emisji	Data
Publikacja Memorandum Informacyjnego	23 stycznia 2017 r.
Rozpoczęcie Publicznej Oferty oraz przyjmowania zapisów	23 stycznia 2017 r.
Zakończenie przyjmowania zapisów	3 lutego 2017 r.
Dzień Przydziału/Dzień Emisji	7 lutego 2017 r.

Termin przyjmowania zapisów na Obligacje może zostać skrócony w przypadku, gdy Inwestorzy złożą zapisy na liczbę Obligacji większą niż maksymalna liczba oferowanych Obligacji. W przypadku skrócenia terminu przyjmowania zapisów na Obligacje stosowna informacja zostanie przekazana niezwłocznie po podjęciu takiej decyzji. W przypadku skrócenia terminu przyjmowania zapisów dla Obligacji termin przydziału Obligacji, jak i również, Dzień Emisji Obligacji nie ulega zmianie.

W przypadku zmiany któregośkolwiek z ww. terminów Emitent przekaze taką informację do wiadomości publicznej w formie komunikatu aktualizującego w trybie przewidzianym w art. 41 ust. 10 Ustawy o Ofercie Publicznej. W przypadku zmian terminów mogących wpłynąć na ocenę papieru wartościowego Emitent przekaze taką informację do wiadomości publicznej w formie aneksu do Prospektu zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej.

W przypadku, gdy po rozpoczęciu subskrypcji Obligacji udostępniony zostanie aneks do Memorandum Informacyjnego, o którym mowa w art. 41 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem aneksu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu przyjmowania zapisów w terminie 2 dni roboczych od dnia udostępnienia aneksu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu.

Emitent może dokonać przydziału Obligacji dopiero po upływie terminu do uchylenia się od skutków prawnych złożonego przez Inwestora zapisu. W związku z tym w przypadku opublikowania aneksu, którego data publikacji powodowałaby, że termin do którego przysługuje prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu przypadłaby później, niż termin przydziału Obligacji określony w harmonogramie, termin przydziału Obligacji zostanie stosownie przesunięty a aneks będzie zawierał informacje o zmianie daty przydziału oraz wskazywał datę, do której Inwestorom przysługuje prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu.

Emitent może bez zgody Obligatariuszy dokonać:

- zmiany treści warunków emisji, które nie stanowią istotnej zmiany praw i obowiązków Emitenta i Obligatariuszy a nadto nie stanowią naruszenia interesów Obligatariuszy lub
- zmiany treści warunków emisji, które stanowią zmiany natury formalnej, drugorzędnej lub technicznej lub dokonywane są w celu korekty oczywistego błędu.

---

Strona 44

Pozostałe zmiany Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy wyrażonej w formie pisemnej.

#### **4.16.3. Zasady, miejsce i terminy składania zapisów oraz terminy związania zapisem**

##### **Zasady składania zapisów**

NWAI Dom Maklerski S.A. występuje jako podmiot Oferujący Obligacje. Dopuszcza się organizację Konsorcjum Dystrybucyjnego, które będzie przyjmować zapisy na Obligacje.

Zapisy na Obligacje składane będą za pośrednictwem Oferującego oraz Członków Konsorcjum Dystrybucyjnego. Lista punktów przyjmujących zapisy na Obligacje stanowi załącznik do niniejszego Memorandum (pkt 7.4.).

Inwestor może złożyć zapis na co najmniej 1 (jedną) Obligację i nie więcej niż liczba Obligacji oferowanych. W przypadku złożenia zapisu opiewającego na liczbę większą niż liczba Obligacji oferowanych zapis będzie uważany za opiewający na liczbę Obligacji oferowanych.

Inwestor może złożyć wielokrotne zapisy na Obligacje, przy czym łączna liczba Obligacji, określona w zapisach złożonych przez jednego Inwestora, nie może być większa niż Obligacji oferowanych.

Zapisy na Obligacje składane u Oferującego będą przyjmowane:

- w postaci elektronicznej poprzez elektroniczny Formularz Zapisu udostępniony na stronie internetowej Oferującego [www.nwai.pl](http://www.nwai.pl) – wyłącznie w przypadku osób fizycznych;
- osobiście w siedzibie NWAI Domu Maklerskiego S.A. – w przypadku pozostałych podmiotów.

Zapisy na Obligacje składane u Członków Konsorcjum Dystrybucyjnego będą przyjmowane w formie i zgodnie z wewnętrznymi regulacjami Domu Maklerskiego, za pośrednictwem którego składany jest zapis.

Dopuszcza się składanie zapisów na Obligacje osobiście, korespondencyjnie, za pośrednictwem faksu oraz za pomocą elektronicznych nośników informacji, w tym sieci Internet, o ile jest to zgodne z zasadami stosowanymi przez Dom Maklerski, za pośrednictwem którego składany jest zapis.

Zapis na Obligacje składany osobiście powinien być sporządzony w języku polskim, w dwóch egzemplarzach, po jednym dla Inwestora i Oferującego. W przypadku składania zapisu u innego niż Oferujący Członka Konsorcjum Dystrybucyjnego, zapis należy złożyć w trzech egzemplarzach, po jednym dla Inwestora, Oferującego i podmiotu przyjmującego zapis. Formularz Zapisu na Obligacje stanowi załącznik do niniejszego Memorandum (pkt 7.5.). Dopuszcza się stosowanie odmiennej formy formularza zapisu przez Członków Konsorcjum Dystrybucyjnego, po uprzednim porozumieniu z Oferującym.

Składając zapis, Inwestor lub jego pełnomocnik zobowiązany jest okazać dowód osobisty lub paszport w celu weryfikacji danych zawartych w Formularzu Zapisu. Osoba działająca w imieniu osoby prawnej zobowiązana jest ponadto złożyć aktualny odpis z odpowiedniego rejestru oraz dokument zaświadcający o jej uprawnieniu do reprezentowania osoby prawnej. Osoba działająca w imieniu jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej obowiązana jest ponadto złożyć akt zawiązania tej jednostki lub inny dokument, z którego wynikać będzie forma organizacyjna i adres siedziby oraz umocowanie osób do reprezentowania danej jednostki.

Składając zapis na Obligacje, Inwestor lub jego pełnomocnik jest zobowiązany wskazać rachunek papierów wartościowych Inwestora, na którym zostaną zdeponowane wszystkie Obligacje, które zostały mu przydzielone po rejestracji Obligacji w KDPW. Brak wskazania rachunku papierów wartościowych będzie skutkować odmową przyjęcia zapisu.

Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia Formularza Zapisu na Obligacje w Ofercie Publicznej ponosi Inwestor. Zapis, który pomija jakikolwiek z jego elementów, może zostać uznany za nieważny.

Strona 45

Zapis na Obligacje jest bezwarunkowy, nieodwołalny i nie może zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń oraz wiąże osobę składającą zapis do czasu przydziału Obligacji w Publicznej Ofercie albo do dnia ogłoszenia o niedojściu emisji do skutku, z zastrzeżeniem przypadku opisanego w pkt 4.1.5. niniejszego Memorandum.

Inwestorzy są związani zapisem do momentu:

- ogłoszenia przez Emitenta informacji o dojściu/niedojściu emisji Obligacji do skutku,
- opublikowaniu aneksu do Memorandum, o którym mowa w art.41 ust. 4 Ustaw o Ofercie,
- otrzymaniu informacji, o liczbie przydzielonych danemu Inwestorowi Obligacji, w zakresie Obligacji, na które Inwestor złożył zapis, ale nie zostały mu przydzielone - w przypadku Inwestorów, którym przydzielono Obligacje w liczbie mniejszej od liczby Obligacji, na którą składali zapis.

### **Działanie przez pełnomocnika**

Zapis może zostać złożony przez właściwie umocowanego pełnomocnika Inwestora. Szczegółowy zakres i forma dokumentów wymaganych podczas działania przez pełnomocnika powinny być zgodne z procedurami Domu Maklerskiego przyjmującego zapisy na Obligacje. W związku z powyższym, inwestor, który zamierza skorzystać z pośrednictwa pełnomocnika przy składaniu zapisu powinien zapoznać się z zasadami udzielania pełnomocnictwa obowiązującymi w Domu Maklerskim, za pośrednictwem którego zamierza złożyć zapis na Obligacje.

W razie składania zapisu i przez pełnomocnika w treści pełnomocnictwa powinno być zawarte wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.

### **Koszty i podatki, które musi ponieść Inwestor zapisujący się na Obligacje**

Inwestor składający zapis na Obligacje nie ponosi żadnych kosztów na rzecz Domu Maklerskiego przyjmującego zapisy na Obligacje, za wyjątkiem ewentualnych kosztów otwarcia rachunku papierów

wartościowych, wymaganych przez Dom Maklerski przyjmujący zapis na Obligacje, w przypadku gdy zapisujący się na Obligacje nie posiada rachunku papierów wartościowych.

Według stanu na dzień publikacji Memorandum, nabycie Obligacji nie powoduje konieczności zapłaty przez osoby je nabywające jakichkolwiek podatków wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązującego na terenie Polski.

Szczegółowe informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi wskazano w pkt 4.14. w niniejszym Memorandum.

#### **Termin, w którym możliwe jest wycofanie zapisu**

Szczegółowe warunki, jakie muszą być spełnione aby wycofanie zapisu było skuteczne zostały opisane w pkt 4.16.5. niniejszego Memorandum. Inwestor, któremu nie przydzielono Obligacji, przestaje być związany zapisem z chwilą dokonania przydziału Obligacji.

#### **4.16.4. Zasady, miejsce i terminy dokonywania wpłat oraz skutki prawne niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej**

Warunkiem skutecznego złożenia zapisu jest jego opłacenie, w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i ich ceny emisyjnej. Wysokość ceny emisyjnej zależy od dnia, w którym Inwestor złożył zapis na Obligacje i wynosi w poszczególnych dniach przyjmowania zapisów:

Dzień zapisu	Cena emisyjna
23 stycznia 2017 r.	998,00
24 stycznia 2017 r.	998,00
25 stycznia 2017 r.	998,00
26 stycznia 2017 r.	998,00
27 stycznia 2017 r.	998,00
28 stycznia 2017 r.	1000,00
29 stycznia 2017 r.	1000,00
30 stycznia 2017 r.	1000,00
31 stycznia 2017 r.	1000,00
1 lutego 2017 r.	1000,00
2 lutego 2017 r.	1000,00
3 lutego 2017 r.	1000,00

Strona 46

Płatność za Obligacje musi być dokonana zgodnie z regulacjami obowiązującymi w danym Domu Maklerskim przyjmującym zapis. Forma opłacenia zapisu zostanie wskazana w Formularzu Zapisu na Obligacje. Informacja o numerze rachunku bankowego, na jaki powinna zostać dokonana wpłata, będzie dostępna w miejscach przyjmowania zapisów, a także zostanie wskazana w formularzu zapisu na Obligacje.

W przypadku zapisów składanych u Oferującego płatność za Obligacje musi być dokonana wyłącznie w formie przelewów w złotych na rachunek NWAJ Domu Maklerskiego S.A. prowadzony przez Bank Gospodarstwa Krajowego o nr:

**44 1130 1017 0020 1483 9920 0002**

Wpłata na Obligacje na rachunek Oferującego powinna zostać uiszczona w pełnej wysokości w taki sposób, aby najpóźniej do końca dnia roboczego obowiązywania danej ceny emisyjnej w dniu składania zapisów na Obligacje wpłynęła na rachunek Oferującego. Jako datę wpłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek Oferującego.

Oznacza to, iż Inwestor, w szczególności w przypadku wpłaty przelewem, musi dokonać wpłaty ze stosownym wyprzedzeniem, uwzględniającym czas dokonania przelewu, realizacji kredytu lub wykonania

innych podobnych czynności. Zaleca się, aby Inwestor zasięgnął informacji w zakresie czasu trwania określonych czynności w obsługującej go instytucji finansowej i podjął właściwe czynności uwzględniając czas ich wykonania. Zwraca się uwagę Inwestorów, iż ponoszą oni wyłączną odpowiedzialność z tytułu wniesienia wpłat na Obligacje. W szczególności dotyczy to opłat i prowizji bankowych oraz terminów realizacji przez bank przelewów

Tytuł wpłaty powinien zawierać:

- imię i nazwisko (nazwę firmy osoby prawnej) Inwestora;
- adnotację „Wpłata na Obligacje serii E Victoria Dom S.A.”.

Zwraca się uwagę Inwestorów, iż wpłata na Obligacje nie może zostać dokonana z rachunku osoby innej niż składająca zapis, a także że wpłata musi zostać dokonana z rachunku bankowego, który zostanie wskazany w elektronicznym Formularzu Zapisu, pod rygorem nieuwzględnienia zapisu na Obligacje przy przydziale Obligacji.

Wpłata na Obligacje dokonywana na rachunek Członka Konsorcjum Dystrybucyjnego (innego niż Oferujący) musi być dokonana zgodnie z regulacjami obowiązującymi w danym Domu Maklerskim przyjmującym zapis i w taki sposób, aby najpóźniej do końca dnia roboczego obowiązywania danej ceny emisyjnej w dniu składania zapisów na Obligacje wpłynęła na rachunek podmiotu przyjmującego zapis. Jako datę wpłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek Członka Konsorcjum Dystrybucyjnego.

Niedokonanie pełnej wpłaty na Obligacje powoduje nieważność całego zapisu.

Wpłaty na obligacje nie podlegają oprocentowaniu. Za okres pomiędzy wpłatą na Obligacje a datą przydziału Obligacji Inwestorom nie będą przysługiwać żadne pożytki z tytułu wpłaconych środków tytułem opłacenia zapisu na Obligacje. Podmiot przyjmujący zapisy i wpłaty na Obligacje, bądź Emitent otrzymuje pożytki z tytułu przechowywania środków pieniężnych klientów na rachunkach bankowych podmiotu przyjmującego zapisy.

---

Strona 47

#### **Obowiązki domów maklerskich związane z przyjmowaniem wpłat na rachunki papierów wartościowych**

Zgodnie z ustawą o przeciwdziałaniu wprowadzaniu do obrotu finansowego wartości majątkowych pochodzących z nielegalnych lub nieujawnionych źródeł oraz o przeciwdziałaniu finansowaniu terroryzmu (Dz.U. 2003 nr 153, poz. 1505 z późn. zm.), dom maklerski i bank mają obowiązek rejestracji transakcji, której równowartość przekracza 15.000 EURO (również, gdy jest ona przeprowadzana w drodze więcej niż jednej operacji, których okoliczności wskazują, że środki mogą pochodzić z nielegalnych lub nieujawnionych źródeł, bez względu na wartość transakcji i jej charakter). Dom maklerski i bank są zobowiązane zawiadomić Generalnego Inspektora Informacji Finansowej o transakcjach, co do których zachodzi uzasadnione podejrzenie, że ma ona związek z popełnionym przestępstwem, o którym mowa w art. 299 Kodeksu karnego (Dz.U. 1997 nr 88 poz. 553, z późn. zm.).

#### **4.16.5. Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu, wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylenie było skuteczne**

Zapis na Obligacje jest nieodwołalny za wyjątkiem sytuacji opisanych poniżej.

Zgodnie z art. 41 ust. 6 Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku, gdy po rozpoczęciu subskrypcji Obligacji udostępniony zostanie aneks do Memorandum, o którym mowa w art. 41 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem aneksu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone w Domu Maklerskim, w którym złożono zapis na te papiery wartościowe, w terminie 2 dni roboczych od dnia udostępnienia aneksu. Zgodnie z art. 41 ust. 8 Ustawy o Ofercie Publicznej prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu przysługuje także, jeżeli aneks jest udostępniany w związku z istotnymi błędami



lub niedokładnościami w treści Memorandum, o których emitent lub sprzedający powziął wiadomość przed dokonaniem przydziału papierów wartościowych, lub w związku z czynnikami, które zaistniały lub o których emitent lub sprzedający powziął wiadomość przed dokonaniem przydziału papierów wartościowych. Aneks powinien zawierać informację o dacie, do której przysługuje prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu.

Osoby, które nie złożyły oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu w związku z opublikowaniem aneksu do Memorandum, związane są złożonym zapisem na Obligacje zgodnie z warunkami zawartymi w zmienionym aneksem Memorandum.

Inwestorom, którzy złożyli zapisy na Obligacje przed udostępnieniem aneksu i uchylili się od skutków prawnych złożonych zapisów, zwrot wpłaconych kwot dokonany zostanie na rachunki bankowe wskazane przez Inwestorów w złożonym zapisie, w terminie do 7 dni roboczych od dnia dostarczenia do Domu Maklerskiego, w którym złożono zapis, oświadczenia na piśmie o uchyleniu się od skutków prawnych złożonych zapisów.

#### **4.16.6. Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych**

Emitent dokona przydziału w dniu 7 lutego 2017 roku. Dzień Przydziału jest jednocześnie Dniem Emisji Obligacji.

Podstawą lecz nie gwarancją dokonania przydziału Obligacji przez Emitenta będzie prawidłowo wypełniony i złożony przez Inwestora (lub jego pełnomocnika) zapis na Obligacje zgodnie z pkt 4.16.3. niniejszego Memorandum oraz dokonanie przez Inwestora (lub na jego rzecz) pełnej wpłaty na Obligacje, stanowiącej iloczyn liczby Obligacji wskazanej w zapisie oraz ceny emisyjnej jednej Obligacji zgodnie z pkt 4.16.4. niniejszego Memorandum. Niedokonanie pełnej wpłaty na Obligacje powoduje nieważność całego zapisu.

Strona 48

W przypadku, gdy liczba Obligacji objętych zapisami, opłaconych i przyjętych do przydziału zgodnie z powyższymi zasadami, wyniesie nie więcej niż 10.500 sztuk, każdemu Inwestorowi składającemu zapis na Obligacje zostanie przydzielona taka liczba Obligacji, na jaką złożył zapis.

W przypadku, gdy liczba Obligacji objętych zapisami, opłaconych i przyjętych do przydziału zgodnie z powyższymi zasadami, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych, o przydziale Obligacji decyduje data złożenia ważnego zapisu (zgodnie z pkt 4.16.3. oraz pkt 4.16.4. niniejszego Memorandum). Inwestorom, którzy złożą i prawidłowo opłacą zapis do dnia, w którym łączna wartość opłaconych zapisów nie przekroczy maksymalną liczbę oferowanych Obligacji, przydzielona zostanie taka liczba Obligacji, na jaką złożyli zapis. W przypadku Inwestorów, którzy złożą i prawidłowo opłacą zapis w dniu, w którym łączna wartość opłaconych zapisów przekroczy maksymalną liczbę oferowanych Obligacji, a więc wystąpi nadsubskrypcja, przydział Obligacji zostanie dokonany na zasadach proporcjonalnej redukcji. Stopa alokacji i stopa redukcji zapisów wyrażać się będą w procentach, z zaokrągleniem do dwóch miejsc po przecinku. Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Obligacje nie przyznane w wyniku zaokrągleń w dół zostaną przydzielone kolejno po jednej tym Inwestorom, których zapisy zostały zredukowane, począwszy od tych Inwestorów, którzy dokonali zapisu na największą liczbę Obligacji. W przypadku równych zapisów o przydziale zadecyduje kolejność wpłat na Obligacje.

Przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie niż deklarowana w zapisie nie daje podstaw do odstąpienia od zapisu.

W terminie 2 dni roboczych od Dnia Emisji Oferujący zawiadomi Inwestorów, którzy złożyli zapis na Obligacje za pośrednictwem Oferującego o liczbie przydzielonych Obligacji. W przypadku zapisów składanych za pośrednictwem Członków Konsorcjum Dystrybucyjnego, informacja o przydziale nastąpi zgodnie z regulacjami obowiązującymi w danym Domu Maklerskim przyjmującym zapis.

#### **4.16.7. Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot**

W sytuacji przydzielenia przez Emitenta Obligacji w mniejszej liczbie, niż została wskazana przez Inwestora w Formularzu Zapisu Obligacji, nadwyżka środków pieniężnych wpłaconych przez Inwestora zostanie zwrócona w terminie 7 dni od dokonania przydziału obligacji, na rachunek bankowy wskazany na Formularzu Zapisu. Zwrot nadpłaconych kwot nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań lub odsetek oraz bez zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez Inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje.

W przypadku niedojścia Oferty do skutku, zwrot wpłaconych przez Inwestorów kwot dokonany zostanie na rachunki bankowe wskazane przez Inwestora w Formularzu Zapisu, w terminie 7 dni roboczych od dnia ogłoszenia przez Spółkę o niedojściu Oferty do skutku. Zwraca się uwagę Inwestorom, że wpłaty zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań.

#### **4.16.8. Przypadki, w których oferta może nie dojść do skutku lub emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia**

Emisja Obligacji nie dojdzie do skutku w przypadku gdy w okresie trwania Oferty nie zostanie prawidłowo subskrybowana i opłacona ani jedna Obligacja.

#### **Warunki odstąpienia od przeprowadzenia Oferty lub jej zawieszenia**

Zarząd Emitenta może podjąć uchwałę o zawieszeniu Oferty Publicznej Obligacji albo odstąpieniu od przeprowadzania Oferty Obligacji w każdym czasie, jeśli w ocenie Zarządu wystąpi taka potrzeba, z zastrzeżeniem, że odstąpienie od przeprowadzenia Oferty bądź zawieszenie Oferty po rozpoczęciu przyjmowania zapisów może nastąpić tylko z ważnych powodów.

Strona 49

Za ważne powody można zaliczyć w szczególności:

- nagłą zmianę w sytuacji gospodarczej lub politycznej kraju, regionu lub świata, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny negatywny wpływ na przebieg Oferty lub działalność Emitenta,
- nagłą zmianę w otoczeniu gospodarczym lub prawnym Emitenta, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów, a która miałaby lub mogłaby mieć negatywny wpływ na działalność operacyjną Emitenta,
- nagłą zmianę w sytuacji finansowej, ekonomicznej lub prawnej Emitenta, która miałaby lub mogłaby mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta, a której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów,
- wystąpienie innych okoliczności powodujących, iż przeprowadzenie Oferty byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla interesu Emitenta lub Inwestorów.

W przypadku ewentualnego zawieszenia Oferty Publicznej, zostanie podana do publicznej wiadomości stosowna informacja, poprzez udostępnienie aneksu do Memorandum. Aneks zostanie przekazany do publicznej wiadomości w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum.

W przypadku ewentualnego odstąpienia od Oferty Publicznej Emitent poinformuje o tym fakcie poprzez zamieszczenie ogłoszenia o odstąpieniu od Oferty Publicznej w sposób określony w art. 47 ust. 1 Ustawy o ofercie, tj. w sposób w jaki zostało udostępnione do publicznej wiadomości Memorandum Informacyjne.

W przypadku odstąpienia od Oferty Publicznej w trakcie jej trwania, Inwestorom, którzy złożyli i opłacili zapisy, zostanie dokonany zwrot wpłaconych przez nich środków w sposób określony przez Inwestora w Formularzu Zapisu, w terminie 7 dni od dnia decyzji Emitenta o odstąpieniu od Oferty Publicznej. Zwrot powyższych kwot zostanie dokonany bez odsetek i odszkodowań.

W przypadku naruszenia lub uzasadnianego podejrzenia naruszenia przepisów prawa przez podmioty uczestniczące w Publicznej Ofercie, albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić

Komisja może zakazać w trybie art. 16 i art. 18 Ustawy o Ofercie Publicznej rozpoczęcia Publicznej Oferty, bądź wstrzymać jej rozpoczęcie na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych.

**4.16.9. Sposób i forma ogłoszenia o dojsciu albo niedojsciu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot**

Informacja o dojsciu i niedojsciu Oferty Publicznej Obligacji do skutku zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób w jaki zostało opublikowane Memorandum tj. na stronie internetowej Emitenta oraz Oferującego.

W przypadku niedojścia Oferty do skutku, zwrot wpłaconych przez Inwestorów kwot dokonany zostanie w terminie 7 dni roboczych od dnia ogłoszenia przez Spółkę o niedojściu Oferty do skutku. Zwraca się uwagę Inwestorom, że wpłaty zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań.

**4.16.10. Sposób i forma ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia oferty lub jej odwołaniu**

Informacja o odwołaniu przeprowadzenia Oferty Publicznej zostanie podana do publicznej wiadomości zgodnie z art. 49 ust. 1b) Ustawy o Ofercie poprzez zamieszczenie ogłoszenia o odstąpieniu od Oferty Publicznej w sposób określony w art. 47 ust. 1 Ustawy o ofercie, tj. w sposób w jaki zostało udostępnione do publicznej wiadomości Memorandum Informacyjne.

**4.17. Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji**

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

## 5. INFORMACJE O EMITENCIE

### 5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres emitenta wraz z numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numerem według właściwej identyfikacji podatkowej

Nazwa (firma):	Victoria Dom Spółka Akcyjna
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Kąty Grodziskie 105, 03-289 Warszawa
Telefon:	+48 (22) 741 62 62
Fax:	+48 (22) 741 63 53
Adres internetowy:	<a href="http://www.victoriadom.pl">www.victoriadom.pl</a>
Adres mailowy:	<a href="mailto:sekretariat@victoriadom.pl">sekretariat@victoriadom.pl</a>
Numer KRS:	0000305793
NIP:	7591554483
REGON:	551186334

### 5.2. Czas trwania emitenta

Strona 51

Spółka Victoria Dom S.A. została utworzona na czas nieoznaczony.

### 5.3. Przepisy prawa, na podstawie których został utworzony emitent

Emitent został utworzony na podstawie przepisów prawa polskiego, zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych.

### 5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru

Emitent jest wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS. Emitent zarejestrowany jest pod numerem KRS 0000305793.

Victoria Dom Spółka Akcyjna powstała w wyniku przekształcenia spółki pod firmą „JKJ DEVELOPMENT Jasiński spółka jawna” wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000188896 w dniu 14 maja 2008 r. W dniu przekształcenia współnikami „JKJ DEVELOPMENT Jasiński spółka jawna” byli: Józef Jasiński, Krystyna Jasińska, Michał Sebastian Jasiński i Andrzej Leon Korzeb.

### 5.5. Krótki opis historii emitenta

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

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 Grodzkie 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.

---

Strona 52

W celu realizacji szerokiej gamy inwestycji Spółka wyemitowała dotychczas 4 serie obligacji. Pierwsza, seria A o wartości nominalnej 5 mln PLN, wyemitowana w 2012 r. została wykupiona przed terminem w 2014 r. Podobnie, obligacje serii B, o wartości nominalnej 18,05 mln PLN, zostały wykupione przed terminem w 2016 r. W latach 2015-16 Spółka wyemitowała dwie kolejne serie obligacji. Seria C, o wartości nominalnej 15 mln PLN, została wykluczona z obrotu na podstawie umowy z jednym obligatariuszem w sierpniu 2016 r., natomiast emisja D, o wartości nominalnej 20 mln PLN, nie została wprowadzona do obrotu.

Większość dotychczasowych inwestycji realizowana była we wschodniej części Warszawy (głównie w dzielnicy Białoleka). Obecnie Spółka aktywnie rozwija swoją działalność na terenie całej Warszawy, realizując inwestycje m.in. na Woli, Pradze czy Ursusie.

Do 31 grudnia 2015 roku Spółka zakończyła 30 inwestycji budowlanych na terenie Warszawy, przekazując swoim klientom 605 domów, 1188 mieszkań i 20 lokali usługowych o łącznej powierzchni 146 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowo-mieszkalnej (PUM).

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

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

Natomiast w trakcie budowy, aż do końca 2017 roku, pozostają inwestycje:

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



Po zrealizowaniu powyższych inwestycji, firma odda do użytku w sumie 665 domów, 2335 mieszkań oraz 28 lokali usługowych dającej łączną ilość 3028 szt.

**Przykłady zrealizowanych inwestycji:**



**Ogrody Victorii, Tarchomin**



**Osiedle Kaskada Skorosze, Ursus**



**Osiedle Kąty Grodziskie, Białoleka**



**Park Dworski, Białoleka**



**Osiedle Kwiatowa Polana, Wawer**



**Osiedle Igrzyskowa, Białoleka**



**Ogrody Targówek**



**Osiedle Słoneczne, Białoleka**





Osiedle Lewandów, Białoleka



Osiedle Chudoby, Białoleka



Ogrody Mehoffera, Tarchomin



Osiedle Miła, Ząbki

## 5.6. Rodzaj i wartości kapitałów (funduszy) 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:

Dane w PLN	30.09.2016	31.12.2015
Kapitał (fundusz) własny	61 907 976,15	54 251 330,95
Kapitał (fundusz) podstawowy	2 000 000,00	2 000 000,00
Kapitał (fundusz) zapasowy	667 000,00	667 000,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	48 284 330,95	40 259 642,40
Zysk (strata) z lat ubiegłych	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.

## 5.7. Informacja o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy został opłacony w całości.

## 5.8. 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
<b>Seria B*</b>	18 050 000	06.02.2014	04.02.2017
<b>Seria C**</b>	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

## 5.9. Informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym

Emitentowi oraz emitowanym przez niego papierom wartościowym nie został przyznany rating.

Strona 55

## 5.10. Podstawowe informacje o działalności emitenta i jego grupy kapitałowej, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji

Działalność Victoria Dom związana jest niemalże w 100% z realizacją projektów deweloperskich i sprzedażą lokali mieszkalnych i niemieskalnych 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 Białoleka, jako najbardziej rozwojowej części stolicy. Tutaj też realizowane są nowe projekty opisane poniżej.

Przychody ze sprzedaży w ostatnich latach kształtowały się jak poniżej:

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

Źródło: Emitent

Do końca grudnia 2015 r. Spółka przekazała swoim klientom w ramach 30 zrealizowanych i zakończonych projektów 605 domów jednorodzinnych o łącznej powierzchni 90 797 m<sup>2</sup> oraz 1 188 mieszkań o łącznej powierzchni 53 841 m<sup>2</sup>.

Zrealizowane inwestycje znajdowały się głównie na terenie dzielnicy Białoleka, ale najnowsze projekty Spółki obejmują dzielnice takie jak Wola, Praga Południe, czy Ursus. Mapa zrealizowanych projektów zamieszczona jest poniżej:

Liczba przekazanych domów	605
Powierzchnia przekazanych domów	90 797 m <sup>2</sup>
Liczba przekazanych mieszkań	1188
Powierzchnia przekazanych mieszkań	53 841 m <sup>2</sup>
Liczba przekazanych lokali usługowych	20
Powierzchnia przekazanych lokali usługowych	1 347 m <sup>2</sup>



Źródło: Emitent, stan na 31 grudnia 2015 r.

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	100
20	Warszawa, ul. Wilkowiecka	30			4 500		
21	Warszawa, ul. Walszewska	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	

Strona 56

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. Białolecka	18	147	2	2 463	5 605
<b>RAZEM</b>		<b>605</b>	<b>1 188</b>	<b>20</b>	<b>90 797</b>	<b>53 851 1 347</b>

Źródło: Emitent, stan na 31 grudnia 2015 r.

Spółka specjalizuje się w realizacji domów jednorodzinnych oraz wielorodzinnych projektowanych w formie osiedli lub pojedynczych budynków. Aktualne 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 Białolece, Targówku, Tarchominie i Woli. Emitent nie wyklucza możliwości realizacji inwestycji poza rynkiem warszawskim.

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 zielen, 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.

Strona 57

## Aktualna oferta sprzedaży 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 m<sup>2</sup> do 93 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> do 64 m<sup>2</sup>. Osiedle oferuje mieszkania w rządowym programie MdM.



### **Viva Garden II – ul. Białolecka, Białoleka**



Viva Garden II – to kontynuacja bardzo udanego projektu mieszkaniowego zlokalizowanego w atrakcyjnej, zielonej bliskiej części Białoleki. Budownictwo wielorodzinne realizowane jest w zespole 5 budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni 6 422 m<sup>2</sup> PUM (134 mieszkania).

### **Viva Garden III – ul. Białolecka, Białoleka**



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

### **Osiedle Classic – ul. Przasna, Białoleka**



Osiedle Classic to atrakcyjna inwestycja powstająca w pobliżu Mostu Północnego, na zielonych terenach pomiędzy ulicą Modlińską i Myśluborską. 267 mieszkań zaprojektowano z myślą o rodzinach z dziećmi oraz osobach, które poszukują pierwszego własnego lokum. Starannie zaprojektowane, atrakcyjne rozkłady – dostosowane do panujących trendów zapewnią komfort i funkcjonalność.

Strona 58

### **Osiedle Classic III – ul. Przasna, Białoleka**



Osiedle Classic III to kontynuacja oddawanego w III i IV kwartale 2016 r. 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 m<sup>2</sup> do 74 m<sup>2</sup>. Osiedle oferuje mieszkania w rządowym programie MdM.

### **Osiedle Classic IV – ul. Modlińska, Białoleka**



Osiedle Classic IV to najnowszy projekt dewelopera Victoria Dom. Jeden kameralny, czteropiętrowy budynek, oferujący 113 mieszkań o powierzchni od 27 m<sup>2</sup> do 97 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

**Osiedle Olesin – ul. Zdziarska, Białoleka**

Osiedle Olesin to propozycja domów w zabudowie bliźniaczej wybudowanych w technologii tradycyjnej, o powierzchni od 133 m<sup>2</sup> do 173 m<sup>2</sup> z pojedynczym lub podwójnym garażem. Projekt powstał w zaciszu malowniczej i spokojnej części zielonej Białoleki. Działki, na których położone są domy mają powierzchnię do 700m<sup>2</sup>. W sprzedaży pozostały 2 domy o łącznej PUM około 350m<sup>2</sup>.

**Osiedle Park Dworski II – ul. Zyndrama z Myszkowic**

Kameralne osiedle domów jednorodzinnych, powstające wśród pięknych drzew - w samym sercu Białoleki Dworskiej. Na terenie osiedla znajduje się 38 eleganckich, dwukondygnacyjnych domów jednorodzinnych, o powierzchni od 140 do 176m<sup>2</sup>. W sprzedaży pozostało 3 domy o łącznej PUM około 500 m<sup>2</sup>.

**Inwestycje realizowane i planowane**

Victoria Dom S.A. obecnie realizuje 13 inwestycji. Zakończenie tych inwestycji pozwoli oddać do użytkowania 5 domów oraz 2 583 mieszkania, o powierzchni użytkowej odpowiednio 860 m<sup>2</sup> oraz 122 616 m<sup>2</sup>.

Strona 59

Poniższa tabela przedstawia inwestycje realizowane i planowane:

Lokalizacja inwestycji	Liczba domów	Liczba mieszkań	PUM domów	PUM mieszkań	Planowane przychody ze sprzedaży (mln zł)	Data planowanego oddania	Status
Warszawa, Zdziarska	2 z 118		380		1,4	do końca 2016	Projekt jest realizowany w II etapie, pozostały 2 domy do sprzedaży
Warszawa, Zyndrama	3 z 38		480		1,8	do końca 2016	Projekt w realizacji, pozostały 3 domy do sprzedaży
Warszawa, Przaśna		267		11 908	71,1	Q4 2016	Projekt oddawany klientom, sprzedano 100% projektu
Warszawa, Rembielińska		127		5 939	41,4	Q4 2016	Projekt oddawany klientom, sprzedano 98% projektu
Warszawa, Białoleka		134		6 422	33,6	Q4 2016	Projekt oddawany klientom, sprzedano 95% projektu
Warszawa, Jana Kazimierza		167		7 431	51,3	Q3 2017	Projekt w realizacji, sprzedano 62% mieszkań
Warszawa, Białoleka		180		8 460	45,6	Q3/Q4 2017	Projekt w realizacji, sprzedano 26% mieszkań
Warszawa, Modlińska		360		16 125	96,1	etapami do Q4 2018	Projekt w realizacji, sprzedano 36%

					mieszkań
Warszawa, Makowska	136	6 823	44,6	Q4 2017	Projekt w realizacji, sprzedano 63% mieszkań
Warszawa, Białoleka	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	etapami do Q3 2019	Projekt w przygotowaniu
Warszawa, Praga	400	21 000	138	etapami do Q3 2019	Projekt w przygotowaniu
<b>Razem</b>	<b>5</b>	<b>2 583</b>	<b>860</b>	<b>122 616</b>	<b>749,1</b>

Źródło: Emitent, stan na 31 grudnia 2016 r.

### Wyniki finansowe Emitenta – wybrane dane finansowe

Tabela poniżej prezentuje wybrane dane finansowe ze zbadanych rocznych sprawozdań finansowych Victoria Dom S.A. za lata 2013, 2014, 2015 oraz ze sprawozdania finansowego po 10 miesiącach 2016 r. (dane niezaudytowane).

Strona 60

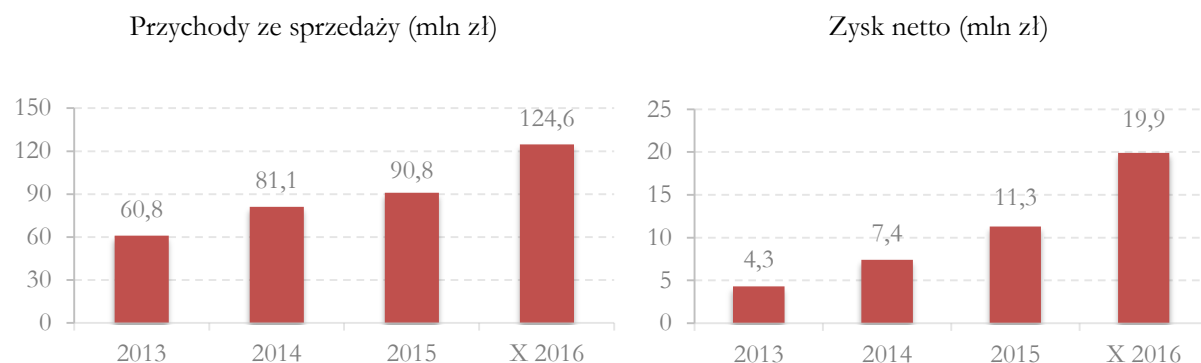
Dane w mln zł	2013	2014	2015	X 2016
Przychody ze sprzedaży	60,8	81,1	90,8	124,6
EBITDA	7,7	12,6	18,3	28,5
EBIT	6,6	11,5	17,3	27,7
Zysk netto	4,3	7,4	11,3	19,9
Aktywa trwałe	9,2	12,1	16,1	22,0
Aktywa obrotowe	73,9	90,8	147,1	189,2
Zapasy	56,9	70,5	122,3	146,9
Środki pieniężne	15,5	19,3	21,3	40,8
Kapitał własny	39,9	45,1	54,3	70,9
Zobowiązania i rezerwy	43,3	57,8	109	140,3
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	17	22,4	26,1	39,6
Kredyty i pożyczki	7	0	0	0
Obligacje	5	18,1	23,1	35
Zobowiązania krótkoterminowe	11,5	11,5	24,8	20,2
Kredyty i pożyczki	5	0,2	0	0
Handlowe	4	10,4	20,7	20,2

Rozliczenia międzyokresowe	13,2	16,9	47,7	60,1
----------------------------	------	------	------	------

Źródło: Emitent

Wyniki za rok 2015 obejmują sprzedaż domów jednorodzinnych zrealizowanych na osiedlach Olesin II, Kwiatowa Polana (Wawer), Park Dworski oraz Viva Garden i oddanie do użytkowania osiedla przy ul. Białoleńskiej (Viva Garden) oraz Rzepichy (Ogrody Targówek) w Warszawie.

Wyniki za rok 2016 obejmują sprzedaż domów jednorodzinnych zrealizowanych na osiedlach Olesin II i Viva Garden II oraz oddanie do użytkowania osiedla Classic przy ul. Przaśnej w Warszawie.



Emitent cechuje się wysoką rentownością prowadzonej działalności – zarówno na poziomie wyniku operacyjnego jak i wyniku netto. Spółka bardzo dobrze wykorzystuje sprzyjającą koniunkturę rynkową, poprawiając marże z każdym kolejnym rokiem.

Strona 61

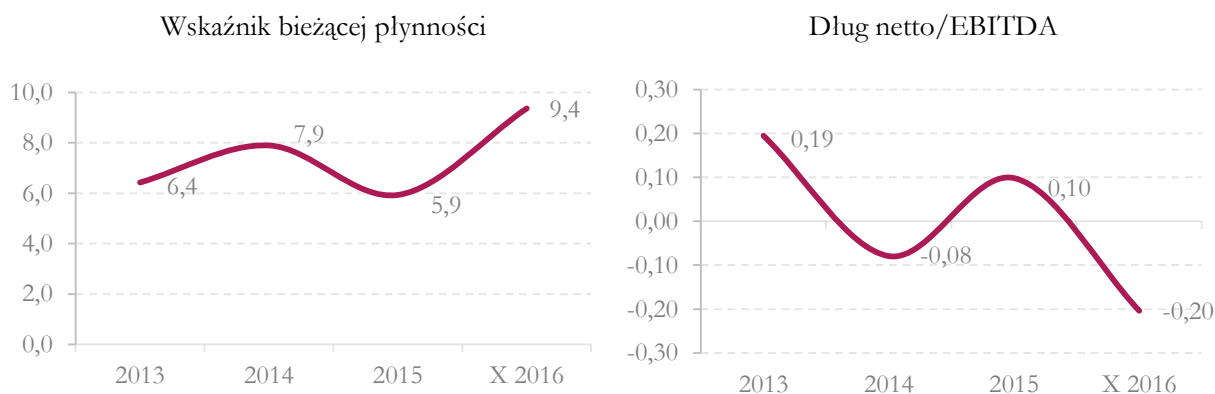
Warto zwrócić uwagę na jakość osiąganych przez Emitenta wyników, wykazywane zyski netto wynikają wyłącznie z prowadzonej działalności operacyjnej – Spółka nie dokonuje przeszacowań nieruchomości.

Wskaźniki	2013	2014	2015	X 2016
Dynamika przychodów (r/r)	-37,3%	33,4%	12,0%	134,0%*
Marża EBITDA	12,7%	15,5%	20,2%	22,8%
Marża EBIT	10,9%	14,2%	19,1%	22,2%
Marża netto	7,1%	9,1%	12,4%	16,0%
Dług netto / EBITDA	0,19	-0,08	0,10	-0,20
Dług netto / Kapitał własny	0,04	-0,02	0,03	-0,08
Wskaźnik bieżącej płynności	6,43	7,90	5,93	9,37

Źródło: Emitent

\*Dane za okres porównywalny

Spółka prowadzi działalność operacyjną finansując się wyłącznie kapitałem własnym i kapitałem dłużnym pochodzącym z emisji obligacji. Na dzień 31.10.2016 r. poziom gotówki pokrywa zobowiązania finansowe, co skutkuje ujemnymi wartościami wskaźników zadłużenia. Warto również zwrócić uwagę na wysoką wartość wskaźników płynności, które są systematycznie poprawiane.



Źródło: Emitent

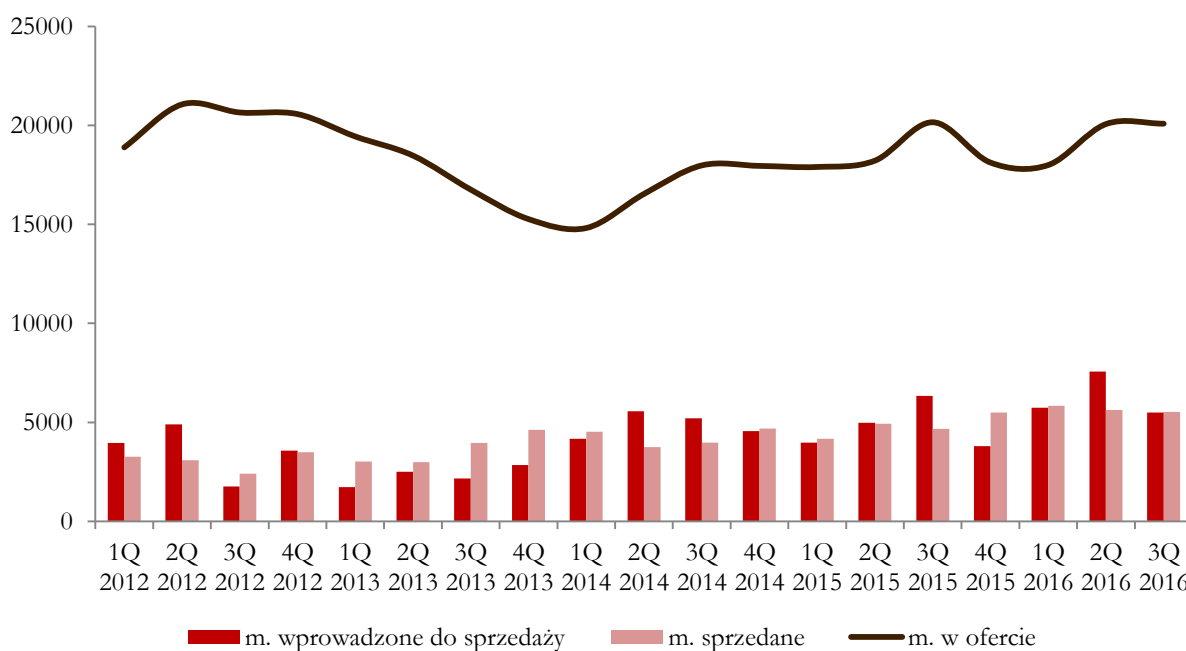
### Główne rynki, na których Emitent obecnie prowadzi działalność operacyjną

Rynek warszawski, na którym Spółka obecnie koncentruje swoją działalność jest zdecydowanie największym rynkiem mieszkaniowym w Polsce. Wg danych REAS, sprzedaż mieszkań w 2015 r. na warszawskim rynku pierwotnym wyniosła 19,3 tys. lokali, co stanowi znaczny wzrost w stosunku do średniej z ostatnich kilku lat. Rok 2015 był dotychczas najlepszym rokiem w historii rynku deweloperskiego w Warszawie. Biorąc pod uwagę 9 miesięcy 2016 roku, gdzie zostało sprzedanych prawie 17 tys. mieszkań, na rynku panuje przekonanie, że wynik z roku 2015 zostanie pobity.

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.

Strona 62

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



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych REAS

Na dobre wyniki sprzedażowe w 2015 r. miały wpływ różne czynniki:



- Stymulacja sprzedaży poprzez program MdM (zgodnie z danymi BGK w IV kw. 2015 r. złożono rekordowo wysoką liczbę 1231 wniosków o dopłatę);
- 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 2016 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.

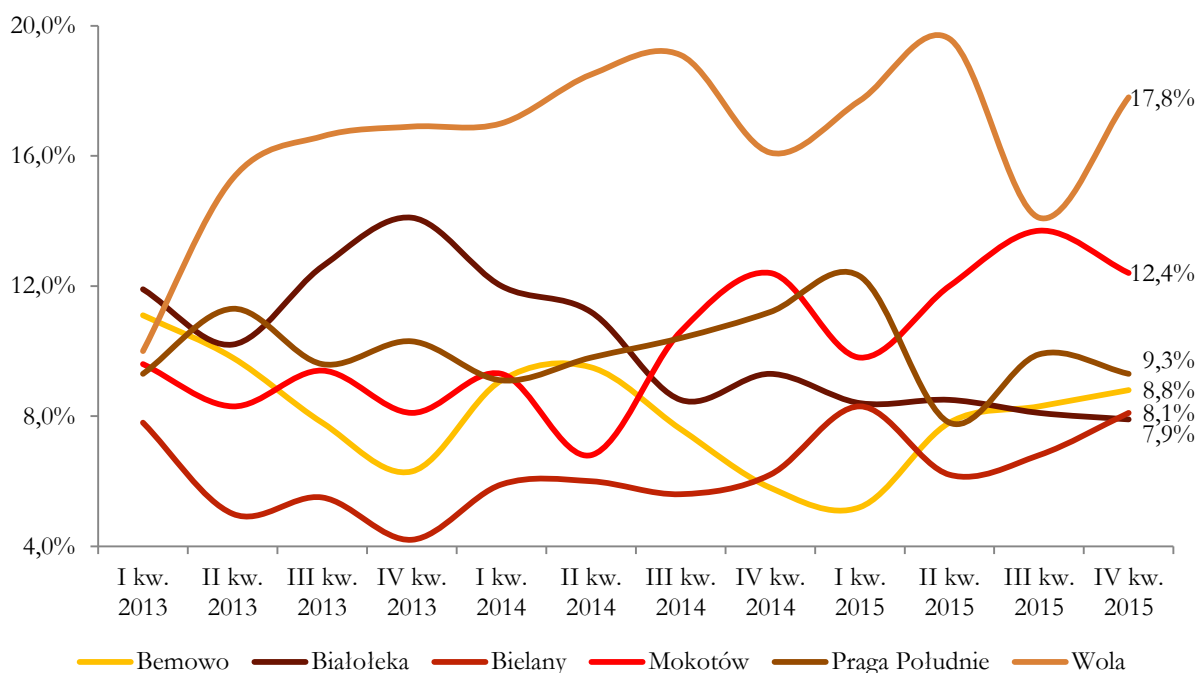
W wyniku rozbudowy infrastruktury drogowej, handlowej i edukacyjnej pewne obszary stają się bardziej niż dotychczas atrakcyjne dla deweloperów zwłaszcza, jeżeli w parze z powyższymi zmianami idzie zwiększona dostępność gruntów pod budownictwo wielorodzinne.

We wcześniejszych latach sprzedaż w stolicy zdominowana była przez Białolękę, gdzie upłynniano nawet 21% mieszkań sprzedanych w całej Warszawie. Od II kwartału 2013 r. spadało znaczenie tej peryferyjnej dzielnicy, głównie na rzecz prężnie rozwijającej się Woli, która od tego czasu jest liderem pod względem liczby sprzedawanych mieszkań. W IV kwartale 2015 roku liderem w sprzedaży nadal pozostawała Wola, gdzie upłynniono 17,8% mieszkań, a więc jej udział w sprzedaży wzrósł wyraźnie względem ubiegłego kwartału.

Strona 63

Na drugim miejscu w rankingu pod względem sprzedaży uplasował się Mokotów, który utrzymał pozycję z III kwartału 2015 r., a na trzecim miejscu znalazła się Praga Południe. Czwarte miejsce zajęło Bemowo, piąte miejsce zdobyły Bielany, natomiast szóste miejsce zajęła Białoleka.

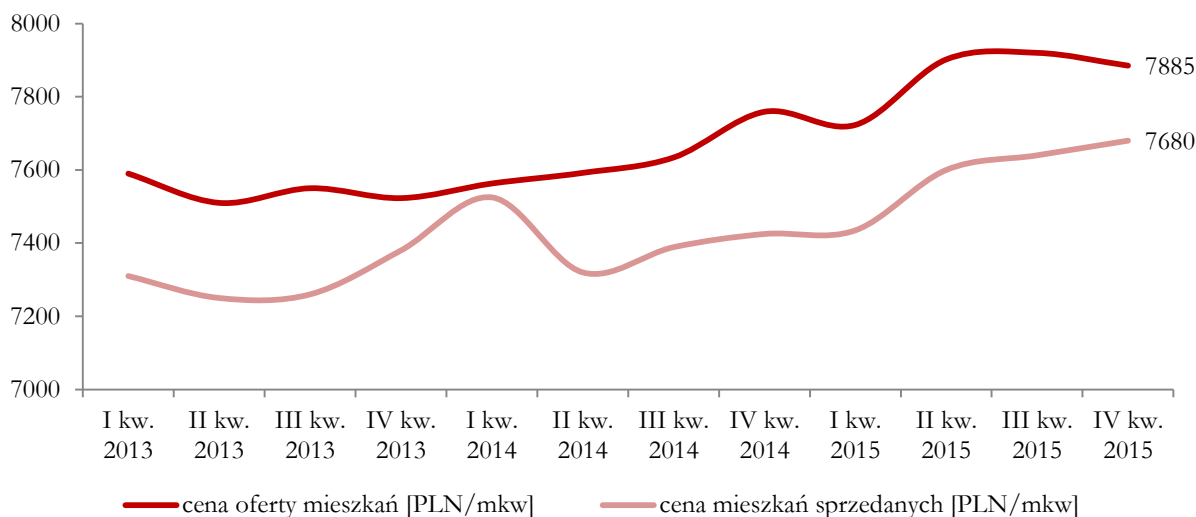
Wykres: udział największych dzielnic Warszawy w sprzedaży warszawskiej



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych redNet Property Group

W IV kwartale 2015 r. w Warszawie obserwowano nieznaczny spadek średniej ceny oferty mieszkań względem poprzedniego kwartału, a także nieznaczny wzrost ceny mieszkań sprzedanych. Średnia cena mieszkań sprzedanych w Warszawie, w IV kwartale 2015 r. ustabilizowała się na poziomie 7 680 PLN/mkw. (wzrost o 0,1% względem III kwartału 2015 r.), podczas gdy średnia cena oferty mieszkań na koniec grudnia 2015 r. była od niej o 2,7% wyższa i wynosiła 7 885 PLN/mkw. (spadek o 0,4% względem września 2015 r.). Nożyce cenowe pomiędzy średnią ceną oferty mieszkań a średnią ceną mieszkań sprzedanych zawężyły się. Na poniższym wykresie przedstawiono zmiany średnich cen mieszkań w Warszawie od początku 2013 r.

Wykres: średnia cena mkw. mieszkania w Warszawie od 2013 r.



Strona 64

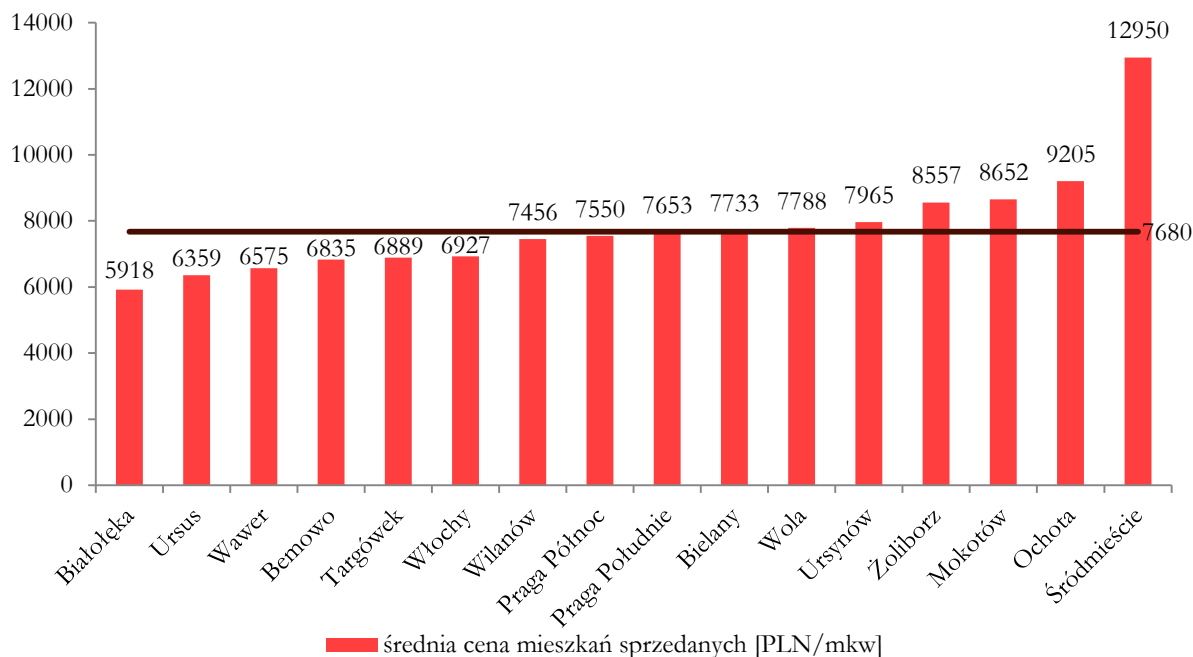
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych redNet Property Group

Ceny ofertowe mieszkań sprzedanych w Warszawie wahały się pomiędzy 4 603 PLN/mkw. w dzielnicy Białoleka do 15 500 PLN/mkw. w dzielnicy Śródmieście. W IV kwartale mieszkania w cenie poniżej 5 000 PLN/mkw. nabywcy kupowali wyłącznie na Białolece i Wawrze. W pozostałych dzielnicach nabywano mieszkania w cenach minimalnych wahaających się pomiędzy 5 500 PLN/mkw., a 9 900 PLN/mkw.

Najniższe ceny maksymalne (poniżej 8 000 PLN/mkw.) dotyczą Ursusa, Wawra oraz Białoleki. Najwyższe ceny maksymalne (powyżej 15 000 PLN/mkw.) odnotowano z kolei w Śródmieściu. Najszerzy przedział cenowy mieszkań sprzedanych odnotowano na Bielanych (6 417 – 12 868 PLN/mkw.), a najwęższy w Ursusie (5 263 – 6 990 PLN/mkw.).

W ujęciu r/r średnie ceny mieszkań sprzedanych w Warszawie wzrosły o 3,2%. Największe wzrosty średniej odnotowano na Pradze Południe, Żoliborzu, Wawrze i Białolece. Największy spadek średniej ceny mieszkań sprzedanych odnotowano na Pradze Północ, Ursusie i Ursynowie.

Wykres: średnia cena mieszkań w dzielnicach Warszawy w IV kw. 2015 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych redNet Property Group

### 5.11. Koncesje i zezwolenia

Strona 65

Działalność prowadzona przez Spółkę nie wymaga zgodnie z przepisami pozyskania koncesji i zezwoleń przewidzianych przepisami prawa.

### 5.12. Inne informacje o prowadzonej przez emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych

Na dzień publikacji niniejszego Memorandum Emitent nie widzi innych informacji o prowadzonej działalności gospodarczej, istotnych dla oceny możliwości realizowania przez emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych.

### 5.13. Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności emitenta

Na dzień publikacji Memorandum wobec Emitenta nie toczą się żadne postępowania upadłościowe, układowe, ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne lub likwidacyjne.

**5.14. Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową emitenta**

W okresie ostatnich 12 miesięcy nie toczyły się postępowania przed organami administracji publicznej, sądowe lub arbitrażowe, które miały lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

**5.15. Zobowiązania emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych**

Na dzień publikacji Memorandum 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%
<b>RAZEM</b>			<b>35 000 000</b>	

Strona 66

**5.16. Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w memorandum**

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Emitenta zamieszczonym w niniejszym Memorandum, 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.

**5.17. Istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej emitenta i jego grupy kapitałowej oraz informacje istotne dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu sprawozdania finansowego zamieszczonego w memorandum**

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 znajdzie 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 Catalyst.

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.

---

Strona 67

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.

## **5.18. Prognozy wyników finansowych Emitenta**

Emitent nie podaje prognoz wyników finansowych.

## **5.19. Informacje o osobach zarządzających i nadzorujących przedsiębiorstwo**

### **5.19.1. Organ zarządzający**

Organem zarządzającym Emitenta jest Zarząd.

**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.

#### **5.19.2. Organ nadzorczy**

Organem Nadzorczym Emitenta jest Rada Nadzorcza.

#### **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.).

#### **Jan 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.

Miejscem wykonywania obowiązków członków rady nadzorczej Emitenta jest siedziba Emitenta.

### **5.20. Dane o strukturze 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.	Akcyonariusz	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

### SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI

Victoria Dom Spółka Akcyjna



Victoria Dom

za okres  
od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

obejmujące:

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
BILANS  
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT  
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM  
RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH  
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Sprawozdanie przedstawił Zarząd w składzie:

Michał Jasiński

Prezes Zarządu

podpis: .....

Waldemar Wasiluk

Wiceprezes Zarządu

podpis: .....

Anna Mamcarz

Członek Zarządu

podpis: .....

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg: Bożena Subda

podpis: .....

Miejscowość: Warszawa

Data sporządzenia sprawozdania finansowego: 31 marca 2016 r.

## OŚWIADCZENIE ZARZĄDU DOTYCZĄCE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI

### Victoria Dom Spółka Akcyjna



za okres  
od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

Zarząd Spółki potwierdza, że sprawozdanie finansowe Victoria Dom S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki w tym zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Spółki potwierdza, że podmiot uprawniony do badania rocznego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa, zarówno podmiot jak i biegli rewidenci dokonujący badania spełniają wymagane przez prawo warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Michał Jasiński

*Prezes Zarządu*

podpis:.....

Waldemar Wasiluk

*Wiceprezes Zarządu*

podpis:.....

Anna Mamcarz

*Członek Zarządu*

podpis:.....

Victoria Dom Spółka Akcyjna

Warszawa ul. Kąty Grodziskie 105



## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 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 Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.11.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)  
- długoterminowa

Rejestr sądowy:

Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Miejscowość:

Warszawa

Numer:

KRS 0000305793

### 2. Czas działania jednostki określony w akcie założycielskim:

Czas trwania Spółki na dzień 31.12.2015 roku jest nieoznaczony.

### 3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym:

Sprawozdanie finansowe sporządzono za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r., a dane porównawcze obejmują okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

### 4. 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.

Strona 72



Victoria Dom Spółka Akcyjna

Warszawa ul. Kąty Grodzkie 105



**5. Założenie kontynuacji działalności:**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości, nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.

Zarząd Spółki potwierdza, że sprawozdanie finansowe Victoria Dom S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki w tym zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Spółki potwierdza, że podmiot uprawniony do badania rocznego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa, zarówno podmiot jak i biegli rewidentzi dokonujący badania spełniają wymagane przez prawo warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

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

Sprawozdanie finansowe nie zawiera skutków rozliczenia połączenia spółek.

**7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego:**

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późniejszymi zmianami) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

**8. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów**

***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

Victoria Dom Spółka Akcyjna

Warszawa ul. Kąty Grodziskie 105

**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 (lokalii/ 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 użytkowania, 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 użytkowania wartość użytkową.

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

Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:

Budynki i budowle	1,5 - 2,5 %
Urządzenia techniczne i maszyny	10 % - 30 %
Środki transportu	14 % - 20%

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

Victoria Dom Spółka Akcyjna

Warszawa ul. Kąty Grodziskie 105



### ***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.

Spółka stosuje następujące stawki amortyzacyjne:

Budynki i budowle 1,5 - 2,5 %

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.

---

Strona 75



Victoria Dom Spółka Akcyjna

Warszawa ul. Kąty Grodziskie 105  
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.

## 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.

Victoria Dom Spółka Akcyjna

Warszawa ul. Kąty Grodzkie 105



### 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 odroczone 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.



Victoria Dom Spółka Akcyjna

Warszawa ul. Kąty Grodzkie 105  
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 nocie 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.

Victoria Dom Spółka Akcyjna

Warszawa ul. Kąty Grodzkie 105



#### **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. zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

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

Strona 79

Victoria Dom Spółka Akcyjna

Warszawa ul. Kąty Grodzkie 105

#### **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.

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

#### **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 wygasł, 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.

Strona 80



Victoria Dom Spółka Akcyjna

Warszawa ul. Kały Grodzkie 105

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, ujmują 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.

Strona 81

#### 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.

Michał Jasinski

Prezes Zarządu

Waldemar Wasiluk

Wiceprezes Zarządu

Anna Mamcarz

Członek Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg : Bożena Subda

Miejscowość: Warszawa

podpis:.....

podpis:.....

podpis:.....

podpis:.....

SB

Victoria Dom Spółka Akcyjna

Warszawa, ul. Kąty Grodzkie 105



## BILANS NA 31.12.2015 r.

AKTYWA		Stan na 31.12.2014 r.	Stan na 31.12.2015 r.
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>12 072 957,08</b>	<b>16 125 326,95</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>60 621,21</b>	<b>190 024,94</b>
1.	Koszty zaliczonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2.	Wartość firmy	0,00	0,00
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	60 621,21	190 024,94
4.	Zakłady na wartości niematerialne i prawne	0,00	101 738,31
<b>II.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>7 332 437,60</b>	<b>8 981 118,79</b>
1.	Środki trwałe	7 200 379,88	8 799 724,70
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	902 933,40	902 933,40
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	3 617 704,29	3 612 291,07
c)	urządzenia techniczne i maszyny	1 056 230,27	635 617,03
d)	środki transportu	1 508 439,17	3 160 222,12
e)	inne środki trwałe	112 594,08	244 700,24
2.	Środki trwałe w budowie	131 557,72	0,00
3.	Zaliczeń do środków trwałe w budowie	0,00	221 365,09
<b>III.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2.	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>inwestycje długoterminowe</b>	<b>10 000,00</b>	<b>10 000,00</b>
1.	Mierochomości	0,00	0,00
2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	10 000,00	10 000,00
a)	w jednostkach powiązanych	10 000,00	10 000,00
- udziały lub akcje		10 000,00	10 000,00
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
- udziały w spółkach		0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje		0,00	0,00
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
- udziały w spółkach		0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>V.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>4 869 898,27</b>	<b>6 944 190,32</b>
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 432 738,42	6 741 780,34
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	237 159,85	202 409,98

Miejscowość: Warszawa

Data: 31 marca 2016 r.

  
 Michał Jasiński  
 Prezes Zarządu

  
 Wiesława Wójcik  
 Wiceprezes Zarządu

  
 Anna Wójcik  
 Członek Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg: Beżena Subcia



Victoria Dom Spółka Akcyjna

Warszawa ul. Kąty Grodzkie 105



## BILANS NA 31.12.2016 r.

AKTYWA		Stan na 31.12.2014 r.	Stan na 31.12.2016 r.
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>90 806 566,49</b>	<b>147 169 396,77</b>
<b>I. Zapasy</b>		<b>70 543 104,10</b>	<b>122 278 856,44</b>
1. Materie		16 161,70	0,00
2. Polprodukty i produkty w toku		52 171 603,97	89 510 448,04
3. Produkty gotowe		12 233 143,00	3 963 449,50
4. Towary		5 301 325,60	11 060 280,70
5. Zaliczenia dostaw		670 660,83	4 609 619,00
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>		<b>687 905,09</b>	<b>3 082 697,84</b>
a. Należności od jednostek powiązanych		0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00
- do 12 miesięcy		0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b) inne		0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek		687 905,09	3 082 697,84
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		350 579,97	2 370 686,90
- do 12 miesięcy		350 579,97	2 370 686,90
- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, cel. ubezpieczeń opodatkowanych i zaliczek oraz innych świadczeń		190 100,90	554 361,00
c) inne		141 144,22	157 649,94
d) dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>19 262 554,86</b>	<b>21 259 977,31</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		19 262 554,86	21 259 977,31
a) w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
- udziały i/o akcje		0,00	0,00
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
- udzielenie pożyczki		0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
- udziały i/o akcje		0,00	0,00
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
- udzielenie pożyczki		0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		19 262 554,86	21 259 977,31
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		17 623 915,43	1 314 486,33
- inne środki pieniężne		1 400 639,43	19 945 491,98
- inne aktywa pieniężne		0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>312 082,38</b>	<b>538 859,38</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>192 678 613,57</b>	<b>163 285 725,82</b>

Miejscowość: Warszawa

Data: 31 marca 2016 r.

Mehar Jasinski  
Prezes Zarządu

Waldemar Wasiluk  
Wiceprezes Zarządu

Anna Marjała  
Członek Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg: Beata Subda

Beata Subda

Victoria Dom Spółka Akcyjna

Warszawa ul. Kąty Grodzkie 105



BILANS NA 31.12.2015 r.

PASYWA		Stan na 31.12.2014 r.	Stan na 31.12.2015 r.
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>		<b>45 125 642,44</b>	<b>54 251 339,55</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy		2 000 000,00	2 000 000,00
II. Nadpłacone wpłaty na kapitał podstawowy (-)		0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne (-)		0,00	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy		557 000,00	557 000,00
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		34 522 300,75	40 250 842,40
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych		155 477,38	0,00
VIII. Zysk (strata) netto		7 350 864,27	11 314 681,55
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (-)		0,00	0,00
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>57 751 571,17</b>	<b>809 024 304,07</b>
I. Rezerwy na zobowiązania		6 959 583,73	10 372 579,35
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5 367 740,76	9 487 517,35
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		0,00	0,00
- długoterminowa		0,00	0,00
- krótkoterminowa		0,00	0,00
3. Rezerwa finansowa		1 592 842,97	929 062,10
- długoterminowa		0,00	0,00
- krótkoterminowa		1 592 842,97	929 062,10
II. Zobowiązania długoterminowe		<b>22 309 206,42</b>	<b>26 141 288,53</b>
1. Wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek		22 309 206,42	26 141 288,53
a) kredyty i pożyczki		0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		16 316 000,00	20 050 020,00
c) inne zobowiązania finansowe		598 754,42	640 459,72
d) inne		3 540 532,75	2 442 759,11
III. Zobowiązania krótkoterminowe		<b>11 525 287,01</b>	<b>24 770 355,06</b>
1. Wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności		0,00	0,00
- do 12 miesięcy		0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b) inne		0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek		11 525 287,01	24 770 355,06
a) kredyty i pożyczki		100,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe		276 516,70	369 495,57
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności		6 488 146,70	20 631 817,53
- do 12 miesięcy		6 488 146,70	20 311 007,53
- powyżej 12 miesięcy		0,00	15 000,00
e) zaliczki otrzymane od dostawcy		0,00	0,00
f) zobowiązania mieszkaniowe		0,00	0,00
g) z tytułu podatków, odroczone i innych świadczeń		702 528,25	530 445,23
h) z tytułu wygranych		57 643,57	109 032,44
i) inne		3 690 955,08	3 149 846,41
3. Fundusze specjalne		709,77	760,77
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>16 887 613,83</b>	<b>47 741 170,53</b>
1. Ujemne wartości firmy		0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		16 887 613,83	47 741 170,53
- długoterminowe		0,00	0,00
- krótkoterminowe		16 887 613,83	47 741 170,53
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>102 877 613,67</b>	<b>145 265 723,62</b>

Miejsowość: Warszawa  
Data: 31 marca 2016 r.Michał Jasicki  
PrzewodniczącyWaldemar Wasiuk  
WiceprzewodniczącyAnna Jędrzejewska  
Członek Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg: Beata Suba

Victoria Dom Spółka Akcyjna

Warszawa, ul. Kąty Grodzkie 106


**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**  
 (wariant kalkulacyjny)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.	01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.
A.	Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	81 699 432,74	90 815 040,22
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	80 772 436,68	90 072 259,29
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	326 996,06	743 780,96
B.	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	62 471 984,07	66 129 416,32
	- jednostek powiązanych	0,00	0,00
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	62 100 486,83	65 387 334,60
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	371 497,22	742 080,72
C.	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>19 227 452,67</b>	<b>24 685 624,90</b>
D.	Koszty sprzedaży	1 960 776,56	2 402 303,91
E.	Koszty ogólnego zarządu	4 970 680,14	4 520 887,33
F.	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>	<b>11 695 965,97</b>	<b>17 763 423,66</b>
G.	Pozostałe przychody operacyjne	220 042,47	226 066,65
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	152 138,55	50 425,68
II.	Dotacje	0,00	0,00
III.	Inne przychody operacyjne	76 803,92	175 624,97
H.	Pozostałe koszty operacyjne	419 384,29	655 889,30
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	201 967,38	450 000,00
III.	Inne koszty operacyjne	217 416,91	205 889,30
I.	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>	<b>11 805 627,15</b>	<b>17 333 605,01</b>
J.	Przychody finansowe	637 340,70	314 318,42
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:	637 340,70	293 754,61
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V.	Inne	0,00	20 563,81
K.	Koszty finansowe	3 003 805,65	3 674 596,50
I.	Odsetki, w tym:	2 541 345,39	2 071 604,41
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV.	Inne	462 460,26	1 603 002,09
L.	<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K)</b>	<b>9 139 062,20</b>	<b>13 973 326,93</b>
M.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (M.I-M.II)	0,00	0,00
I.	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
N.	<b>Zysk (strata) brutto (L+M)</b>	<b>9 139 062,20</b>	<b>13 973 326,93</b>
O.	Podatek dochodowy bieżący	700 287,00	1 422 504,00
P.	Podatek dochodowy odroczony	1 067 910,93	1 226 134,38
R.	<b>Zysk (strata) netto (N-O-P)</b>	<b>7 350 864,27</b>	<b>11 324 688,55</b>

 Miejsowość: Warszawa  
 Data: 31 marca 2016 r.

 Michał Jurecki  
 Prezys Zarządu

 Waldemar Wasiluk  
 Wiceprezys Zarządu

 Andrzej Chmielewski  
 Członek Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg: Bożena Subda



Victoria Dom Spółka Akcyjna

Warszawa ul. Kąty Grodzkie 105



**RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**  
(metoda pośrednia)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.	01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I.	Zysk / Strata netto	7 350 864,27	11 324 668,55
II.	Korekty razem	-2 060 676,13	-6 959 623,22
1.	Amortyzacja	1 086 052,05	1 019 151,12
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3.	Odsutki i udziały w zyskach (dywidendy)	421 818,50	2 071 594,41
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-274 431,73	-50 425,68
5.	Zmiana stanu rezerw	5 366 505,28	3 402 595,43
6.	Zmiana stanu zapasów	-13 679 610,89	-51 735 752,28
7.	Zmiana stanu należności	618 728,26	-2 384 792,55
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	4 718 472,69	12 355 308,25
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-338 010,77	28 372 698,08
10.	Inne korekty	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	5 290 188,14	4 365 065,33
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I.	Wpływy	669 000,00	113 427,65
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	669 000,00	113 427,65
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
-	zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
-	dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
-	spłacone udzielenie pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
-	odsutki	0,00	0,00
-	inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II.	Wydatki	232 441,16	2 860 239,01
1.	Nabywanie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	232 441,16	2 860 239,01
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
-	nabywanie aktywów finansowych	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	436 558,84	-2 746 811,36
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I.	Wpływy	18 050 000,00	15 000 000,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) 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	18 050 000,00	15 000 000,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II.	Wydatki	19 980 760,78	14 620 831,52
1.	Nabywanie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	2 118 060,00	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	11 957 098,58	108,00

Strona 86

Victoria Dom Spółka Akcyjna

Warszawa ul. Kąty Grodziskie 105



5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	5 000 000,00	10 000 000,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	483 783,69	349 041,11
8.	Odsetki	421 818,50	2 071 594,41
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>-1 930 760,78</b>	<b>379 168,48</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>3 795 986,20</b>	<b>1 907 422,45</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>3 795 986,20</b>	<b>0,00</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>15 466 568,66</b>	<b>19 262 554,86</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym</b>	<b>19 262 554,86</b>	<b>21 259 977,31</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Miejscowość: Warszawa

Data: 31 marca 2016 r.

Michał Jasinski

Prezes Zarządu

Waldemar Wasiluk

Wiceprezes Zarządu

Anna Matczak

Członek Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg: Bożena Subda

Strona 87



Victoria Dom Spółka Akcyjna

Warszawa ul. Kały Grodzkie 105



## ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.	01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>39 707 360,75</b>	<b>45 126 642,40</b>
	- korekty błędów	160 477,36	0,00
<b>I.a</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>39 867 838,13</b>	<b>45 126 642,40</b>
<b>1.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>2 000 000,00</b>
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- emisja akcji		0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- umorzenie akcji		0,00	0,00
<b>1.2</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>2 000 000,00</b>
<b>2.</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
2.1	Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
<b>2.2</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3.</b>	<b>Udziały (akcje) własne na początek okresu</b>	<b>-599 940,00</b>	<b>0,00</b>
3.1	Zmiana udziałów (akcji) własnych	599 940,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	-1 218 000,00	0,00
- akcje przeznaczone do sprzedaży		0,00	0,00
- akcje przeznaczone do umorzenia		-1 218 000,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	-1 818 000,00	0,00
- sprzedaż akcji		0,00	0,00
- umorzenie akcji		-1 818 000,00	0,00
<b>3.1</b>	<b>Udziały (akcje) własne na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>667 000,00</b>	<b>667 000,00</b>
4.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	667 000,00	0,00
- z podziału zysku (ustawowo)		667 000,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	667 000,00	0,00
		667 000,00	0,00
<b>4.2</b>	<b>Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu, w tym:</b>	<b>667 000,00</b>	<b>667 000,00</b>
<b>5.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
5.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
<b>5.2</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>6.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>33 482 759,73</b>	<b>34 922 300,75</b>
a)	zwiększenie (z tytułu)	1 439 541,02	5 337 341,65
- z podziału zysku		1 439 541,02	5 337 341,65
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
<b>6.2</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>34 922 300,75</b>	<b>40 259 642,40</b>
<b>7.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>4 344 018,40</b>	<b>7 537 341,65</b>
7.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	4 157 541,02	7 537 341,65
- korekty błędów		195 477,36	0,00
<b>7.2</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>4 344 018,40</b>	<b>7 537 341,65</b>
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podział zysku z lat ubiegłych		0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	4 157 541,02	7 537 341,65
- podział zysku - wypłata dywidendy		1 000 000,00	2 200 000,00
- podział zysku - kapitał rezerwowy		1 439 541,02	5 337 341,65
- kapitał (fundusz) zapasowy		667 000,00	0,00
-		1 051 000,00	0,00
<b>7.3</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>186 477,38</b>	<b>0,00</b>
<b>7.4</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- korekty błędów		0,00	0,00
<b>7.5</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Strona 88

Victoria Dom Spółka Akcyjna

Warszawa ul. Kały Grodzkie 105



a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
- pozostał zysku	0,00	0,00
<b>7.8 Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>7.7 Zysk/Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>186 477,38</b>	<b>0,00</b>
<b>8. Wynik netto</b>	<b>7 350 864,27</b>	<b>11 324 688,55</b>
a) Zysk netto	7 350 864,27	11 324 688,55
b) Strata netto	0,00	0,00
c) Odpisy z zysku	0,00	0,00
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>43 126 642,40</b>	<b>54 251 330,95</b>
<i>Proponowany podział zysku netto</i>		
a) Wypłata dywidendy	2 000 000,00	3 000 000,00
b) Przekazanie na kapitał zapasowy		
c) Przekazanie na kapitał rezerwowy	5 350 864,27	8 324 688,55
d) Pokrycie straty z lat ubiegłych		
e) Przekazanie na wewnętrzny fundusz celowy		
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>43 126 642,40</b>	<b>51 251 330,95</b>

Miejscowość: Warszawa

Data: 31. marca 2016 r.

Michał Jasiński  
Prezes Zarządu

Waldemar Wasiluk  
Wiceprezes Zarządu

Anna Marczak  
Członek Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg: Bożena Subida

Victoria Dom Spółka Akcyjna  
Warszawa ul. Kąty Grodzkie 105



## DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

## AKTYWA TRWAŁE - Wartości niematerialne i prawne

Nota nr 1: Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartości firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto					
B.Z. 31.12.2014			165 503,12		165 503,12
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	161 759,31	161 759,31
- zakup			0,00	161 759,31	161 759,31
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2015	0,00	0,00	165 503,12	161 759,31	316 242,46
Umorzenie					
B.Z. 31.12.2014			102 861,04		102 861,04
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	22 335,58	0,00	22 335,58
- amortyzacja			22 335,58		22 335,58
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2015	0,00	0,00	125 217,52	0,00	125 217,52
Odpisy aktualizujące					
B.Z. 31.12.2014					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2015	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
B.Z. 31.12.2014	0,00	0,00	60 821,21	0,00	60 821,21
B.Z. 31.12.2015	0,00	0,00	38 285,62	161 759,31	190 024,04

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:  
Nie dotyczy.

## AKTYWA TRWAŁE - Rzeczowe aktywa trwałe

Nota nr 2: Zmiana stanu środków trwałych

Wyszczególnienie	Grunt (w tym prawo wieczyste użytkowania gruntów)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
B.Z. 31.12.2014	902 935,44	4 218 500,87	2 399 858,81	5 140 949,10	608 095,70	11 177 188,98
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	39 538,20	2 389 147,58	209 978,57	2 618 662,33
- do środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- zakup	0,00	0,00	39 538,20	2 298 381,80	209 978,57	2 482 846,57
- leasing	0,00	0,00	0,00	156 815,78	0,00	156 815,78
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	80 000,00	190 405,88	39 076,11	238 574,79
- sprzedaż	0,00	0,00	80 000,00	190 405,88	39 076,11	238 574,79
B.Z. 31.12.2015	902 935,44	4 218 500,87	2 379 252,81	5 519 585,38	878 995,18	13 407 267,52
Umorzenie						
B.Z. 31.12.2014		596 796,38	1 340 458,40	1 841 504,33	395 631,01	3 978 290,19
Zwiększenia w tym:	0,00	196 412,44	132 797,44	707 264,38	51 341,28	996 815,54
- amortyzacja		196 412,44	132 797,44	707 264,38	51 341,28	996 815,54
- przekształcenia						0,00
- inne						0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	35 800,00	180 305,45	12 517,37	236 672,82
- sprzedaż	0,00	0,00	35 800,00	180 305,45	12 517,37	236 672,82
- likwidacja						9 632,75
B.Z. 31.12.2015	0,00	794 266,80	1 439 855,64	2 159 573,28	454 294,92	4 797 632,82
Odpisy aktualizujące						
B.Z. 31.12.2014	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2015	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
B.Z. 31.12.2014	902 935,44	3 617 704,31	1 059 258,21	1 506 450,17	112 164,80	7 200 876,38
B.Z. 31.12.2015	902 935,44	3 612 291,87	999 577,03	3 180 222,12	344 700,24	8 759 724,70

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:  
Nie dotyczy.

## Nota nr 3: Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych wieczysto

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2014			B.Z. 31.12.2015		
	Powierzchnia	Wartość brutto	Wartość netto	Powierzchnia kw.	Wartość brutto	Wartość netto
Gr. nr ew. 12 z obręb. 5/04/04 przy ul. Boremińskiej						
Razem	0,00	0,00	0,00	7 660,00	10 539 574,00	10 539 574,00

Polityka prezentowania bilansu w zapasach towarów.

## Nota nr 4: Wartość netto amortyzowanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu finansowego

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2014		B.Z. 31.12.2015	
	leasing finansowy	pozostałe	leasing finansowy	pozostałe
Grunt (w tym prawo wieczyste użytkowania gruntów)	0,00	0,00	0,00	0,00
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00	0,00	0,00
Urządzenia techniczne i maszyny	936 881,82	0,00	836 632,50	0,00
Środki transportu	1 459 878,81	0,00	1 066 440,88	0,00
Inne środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	2 394 960,63	0,00	1 891 073,12	0,00

## Nota nr 5: Nakłady na niematerialne aktywa trwałe

Nakłady na niematerialne aktywa trwałe:	B.Z. 31.12.2014	B.Z. 31.12.2015
- poniesione w roku	47 722,98	2 894 585,88
- planowane na rok następy	0,00	2 000 000,00
w tym na ochronę środowiska:	0,00	0,00
- poniesione w roku	0,00	0,00
- planowane na rok następy	0,00	0,00



Victoria Dom Spółka Akcyjna  
Warszawa ul. Kały Grodzkie 105



**Nota nr 6: Środki trwałe w budowie**

B.Z. 31.12.2014	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Planowane nakłady				B.Z. 31.12.2015
		Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	
131 557,72					131 557,72	0,00

**AKTYWA TRWAŁE - Inwestycje długoterminowe**

**Nota nr 7: Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych**

Wyszczególnienie	Nieruchomości	Wartość niematerialne i prawa	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
<b>Wartość brutto</b>					
B.Z. 31.12.2014	0,00	0,00	10 000,00	0,00	10 000,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przekształcanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przekształcanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2015	0,00	0,00	10 000,00	0,00	10 000,00
<b>Odplay aktualizujące</b>					
B.Z. 31.12.2014	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2015	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
B.Z. 31.12.2014	0,00	0,00	10 000,00	0,00	10 000,00
B.Z. 31.12.2015	0,00	0,00	10 000,00	0,00	10 000,00

Strona 91

**Nota nr 8: Udziały i akcje w jednostkach zależnych wg stanu na 31.12.2015**

Lp.	Nazwa (siedziba)	Wartość brutto udziałów i akcji w cenie nabycia	Odplay aktualizujące	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Zysk lub strata netto za ostatni rok obrotowy
1	Victoria Sp. z o.o. w Warszawie	5 000,00	0,00	5 000,00	100,00	100,00	0,00
2	Victoria Dom Sp. z o.o. w Ostrowi Mazowieckiej	5 000,00	0,00	5 000,00	100,00	100,00	0,00
	<b>RAZEM</b>	<b>10 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10 000,00</b>			<b>0,00</b>

**AKTYWA TRWAŁE - Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

**Nota nr 9: Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Typ zdarzenia	B.Z. 31.12.2014			B.Z. 31.12.2015		
	kwota ujemnej różnicy przeliczeniowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów	kwota ujemnej różnicy przeliczeniowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów
<b>- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy BIEŻĄCEGO ROKU</b>						
1) odpis aktualiz. należności	55 708,50	19%	10 774,62	6 460,43	19%	1 227,48
2) odpis aktualiz. zapasy	150 000,00	19%	28 500,00	600 000,00	19%	114 000,00
3) baw nieruchomości / prot. odb.	22 001 346,45	19%	4 197 355,62	33 861 109,10	19%	6 433 610,74
4) opcje pracownicze	315 000,00	19%	59 850,00	315 000,00	19%	59 850,00
5) instrumenty pochodne	0,00	19%	0,00	124 121,00	19%	23 583,00
6) badanie bilansu	11 900,00	19%	2 261,00	24 500,00	19%	4 655,00
7) odsetki niezapłacone / obligacje	642 619,68	19%	122 097,74	348 932,66	19%	66 297,21
8) wynagrodzenia niewypłacone	24 150,00	19%	4 588,50	30 204,00	19%	5 738,76
9) narzuć na wynagrodzenia	38 477,54	19%	7 310,73	35 728,02	19%	6 788,49
10) rozliczenia sporne	0,00	19%	0,00	136 968,21	19%	26 029,66
<b>RAZEM</b>	<b>23 330 292,21</b>	<b>x</b>	<b>4 432 738,41</b>	<b>35 485 064,44</b>	<b>x</b>	<b>6 741 780,34</b>
<b>- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy lat ubiegłych</b>						
1) 00000000		19%	0,00		19%	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>	<b>0,00</b>
<b>- od zdarzeń odnoszonych na inne porycie kapitału własnego</b>						
1) 00000000		19%	0,00		19%	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>	<b>0,00</b>
<b>OGÓŁEM</b>			<b>4 432 738,41</b>			<b>6 741 780,34</b>

**Nota nr 10: Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2015
1. Przejście od obligacji	237 159,85	202 409,98
<b>RAZEM</b>	<b>237 159,85</b>	<b>202 409,98</b>

Victoria Dom Spółka Akcyjna  
Warszawa ul. Kały Grodziskie 105



#### AKTYWA OBROTOWE - Zapasy

##### Nota nr 11: Zapasy

Rodzaj zapasu	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczne na poczet dostaw	RAZEM
Wartość brutto						
B.Z. 31.12.2014	16 161,73	62 321 603,90	12 253 143,00	5 501 525,68	620 669,83	70 699 104,16
B.Z. 31.12.2015		100 119 446,94	5 963 449,80	11 886 280,70	4 909 679,00	122 678 866,44
Odpiły aktualizujące						
B.Z. 31.12.2014	0,00	150 000,00	0,00	0,00	0,00	150 000,00
Zwiększenia	0,00	600 000,00	0,00	0,00	0,00	600 000,00
Zmniejszenia	0,00	150 000,00	0,00	0,00	0,00	150 000,00
B.Z. 31.12.2015	0,00	600 000,00	0,00	0,00	0,00	600 000,00
Wartość bilansowa						
B.Z. 31.12.2014	16 161,73	62 171 603,90	12 253 143,00	5 501 525,68	620 669,83	70 543 104,16
B.Z. 31.12.2015	0,00	99 519 446,94	5 963 449,80	11 886 280,70	4 909 679,00	122 278 866,44

#### AKTYWA OBROTOWE - Należności krótkoterminowe

##### Nota nr 12: Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2014			Stan na 31.12.2015		
	wartość brutto	odpiły aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpiły aktualizujące	wartość netto
1. Od jednostek powiązanych:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w tym:	744 613,65	56 706,56	687 906,09	3 089 158,07	6 480,43	3 082 677,64
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	413 288,53	56 706,56	356 579,97	2 377 147,39	6 460,43	2 370 686,96
- do 12 miesięcy	413 288,53	56 706,56	356 579,97	2 377 147,39	6 460,43	2 370 686,96
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu posiadanego udziału w spółkach (zawodach) oraz innych jednostkach	190 180,90	0,00	190 180,90	554 361,00	0,00	554 361,00
c) inne	141 144,22	0,00	141 144,22	157 649,68	0,00	157 649,68
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	744 613,65	56 706,56	687 906,09	3 089 158,07	6 480,43	3 082 677,64

##### Nota nr 13: Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2015

Wyszczególnienie	Należności bieżące	Należności przeterminowane w dniach (wg terminów płatności)				Razem
		0-90	90-180	180-360	powyżej 360	
- od jednostek powiązanych:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług (odpiły)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe (odpiły)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	1 792 004,96	547 459,87	9 100,28	1 641,00	25 941,30	2 377 147,39
Z tytułu dostaw i usług (odpiły)	0,00	0,00	0,00	0,00	6 460,43	6 460,43
Z tytułu dostaw i usług (netto)	1 792 004,96	547 459,87	9 100,28	1 641,00	20 480,87	2 370 686,96
Dochodzone na drodze sądowej (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dochodzone na drodze sądowej (odpiły)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dochodzone na drodze sądowej (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe (odpiły)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



Victoria Dom Spółka Akcyjna  
Warszawa ul. Kały Grodzkie 105



**Nota nr 14: Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe (w tytułach należności)**

Wyszczególnienia	Odpisy aktualizujące					Razem
	należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych	pozostałe należności od jednostek powiązanych	należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	pozostałe należności od jednostek pozostałych	należności dochodzące na drodze odpisy od jednostek pozostałych	
B.Z. 31.12.2014	0,00	0,00	56 708,58	0,00	0,00	56 708,58
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- z działalności finansowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przenieszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	50 248,13	0,00	0,00	50 248,13
Razem w tym:	0,00	0,00	14 525,63	0,00	0,00	14 525,63
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	14 525,63	0,00	0,00	14 525,63
- z działalności finansowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Wykorzystanie	0,00	0,00	35 722,48	0,00	0,00	35 722,48
- Przenieszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2015	0,00	0,00	6 460,43	0,00	0,00	6 460,43

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:

Spółka dokonała w okresie sprawozdawczym rozwiązania odpisu tytułom poratominowania należności oraz dokonanych wpłat

**AKTYWA OBROTOWE - Inwestycje krótkoterminowe**

**Nota nr 15: Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków**

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2015
1. środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:		17 823 915,43	1 314 435,93
a) 70 8025 0008 0019 3571 2000 0103		50 001,57	50 000,00
b) 90 1020 3802 0000 1632 0008 0366		17 773 913,86	100 005,23
c) środki pien. w drodze (k. 130)		0,00	1 164 480,70
2. Inne środki pieniężne:		1 438 830,43	19 945 491,38
a) środki pieniężne w drodze		1 438 830,43	19 945 491,38
b) lokaty krótkoterminowe o okresie realizacji do 3 m-cy		0,00	0,00
c) należności odsetki od lokat krótkoterminowych o okresie realizacji do 3 m-cy		0,00	0,00
3. Inne aktywa pieniężne:		0,00	0,00
4. środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		19 262 554,86	21 259 977,31
5. Krótkoterminowe aktywa finansowe zalicznikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych		0,00	0,00
6. Różnice kursowe z wymiany środków pieniężnych na dzień bilansowy		0,00	0,00
7. Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (4+5+6)		19 262 554,86	21 259 977,31

**Nota nr 16: Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe**

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów		Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2015
1. Opłacone z góry ubezpieczenia majątkowe i osobowe		50 820,98	49 468,84
2. Opłacone z góry prawniczy		845,49	2 414,55
3. Opłaty z tytułu mediów		11 296,63	26 535,59
4. Reklama		6 713,29	6 181,15
5. Prokuracja		218 916,63	348 016,50
6. Usługi obce		14 458,42	85 879,23
7. Pozostałe		0,00	19 463,36
Razem		312 092,38	538 869,38

**3.1 KAPITAŁY WŁASNE**

**Nota nr 17: Dane o strukturze własności kapitału podstawowego**

Lp.	Seria/emitacja Rodzaj akcji (udziałów)	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji (udziałów)	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
1.	A	nio uprzywilejowane	19 000 000,00	1 900 000,00	przekształcenie	14-05-2008	14-05-2008
2.	B	nio uprzywilejowane	1 000 000,00	100 000,00	emisia	14-03-2014	podział wyniku 2013
Kapitał razem			20 000 000,00	2 000 000,00	X	X	X

**Nota nr 18: Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji (udziałów) na 31.12.2015**

Akcjonariusz / Udziałowiec	Liczba udziałów/akcji	Wartość udziałów/akcji	Udział %
JKM Sp. z o.o.	20 000 000,00	2 000 000,00	100,00
Razem	20 000 000,00	2 000 000,00	100,00

Victoria Dom Spółka Akcyjna  
Warszawa ul. Kały Grodziskie 105



Nota nr 18: Propozycja podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Wyszczególnienie	Wartość
I Zysk / strata netto	11 324 886,55
II Podział zysku / pokrycie straty	11 324 886,55
1 Wypłata dywidendy	3 000 000,00
2 Zwiększenie kapitału rezerwowego	8 324 886,55
III Nie podzieleny zysk / nie pokryta strata	0,00

#### 4.1 ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Nota nr 20: Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Typu zdarzenia	B.Z. 31.12.2014			B.Z. 31.12.2015		
	kwota dodatnia różnicy przeliczeniowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy	kwota dodatnia różnicy przeliczeniowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy BIEŻĄCEGO ROKU						
1) środki trwałe w leasingu	1 419 638,51	19%	269 731,33	1 091 722,92	19%	207 427,35
2) przychody ze sprzedaży nieruchomości, na prot odbiuro	29 215 552,18	19%	5 550 954,91	48 054 408,75	19%	9 130 337,67
3) wycofania bilansowe	0,00	19%	0,00	0,00	19%	0,00
4) rezerwa z tytułu przewidywanych od obciążenia	455 076,45	19%	86 654,53	551 326,54	19%	104 752,04
<b>RAZEM</b>	<b>31 091 267,14</b>	<b>x</b>	<b>5 907 340,76</b>	<b>40 697 458,21</b>	<b>x</b>	<b>9 442 517,07</b>
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy lat ubiegłych						
<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>	<b>0,00</b>
- od zdarzeń odnoszonych na inne parycie kapitałów						
<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>	<b>0,00</b>
<b>OGÓŁEM</b>			<b>5 907 340,76</b>			<b>9 442 517,07</b>

Nota nr 21: Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Premia	Badanie bilansu, odsutki	Opłać pracownicze	Roboty budowlano- montażowe	Razem
B.Z. 31.12.2014, w tym:	0,00	854 519,68	315 000,00	93 123,31	1 062 642,97
- długoterminowa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	854 519,68	315 000,00	93 123,31	1 062 642,97
Zwiększenia	136 966,21	1 748 684,00	315 000,00	65 675,75	2 266 366,97
Wykorzystanie	0,00	2 026 771,00	315 000,00	55 370,84	2 399 141,84
Redukcja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2015, w tym:	136 966,21	374 432,68	315 000,00	103 631,23	930 062,10
- długoterminowa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowa	136 966,21	374 432,68	315 000,00	103 631,23	930 062,10

Nota nr 22: Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji długich papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe	Inne / kauce	Razem
- od jednostek powiązanych:					
B.Z. 31.12.2014	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
powyżej 2 lat do 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2015	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek:					
B.Z. 31.12.2014	0,00	15 950 000,00	696 754,42	5 640 532,21	22 587 286,63
powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	8 950 000,00	257 149,98	537 242,60	9 744 392,58
powyżej 2 lat do 3 lat	0,00	15 000 000,00	236 360,01	912 495,03	16 148 855,04
powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	0,00	157 940,73	963 061,48	1 151 011,21
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2015	0,00	25 950 000,00	646 480,72	2 442 792,11	28 141 268,83

Victoria Dom Spółka Akcyjna  
Warszawa ul. Kały Grodziskie 105



**Nota nr 23: Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek**

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2014	B.Z. 31.12.2015
Kredyty i pożyczki	196,00	0,00
- Bank PKO BP SA o/ Ostrowka	0,00	0,00
- Bank Spółdzielczy w Ostrowi Maz.	196,00	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe	276 516,10	349 495,57
- Zobowiązania z tytułu leasingu	276 516,10	349 495,57
Z tytułu dostaw i usług	6 488 146,70	20 631 817,53
- do 12 miesięcy	6 488 146,70	20 311 917,53
- powyżej 12 miesięcy	0,00	319 900,00
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
Zobowiązania wokalowe	0,00	0,00
Z tytułu podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	786 028,39	639 443,29
- Urząd Skarbowy / CIT	643 801,00	0,00
- Urząd Skarbowy / PIT	36 497,00	38 302,00
- Urząd Skarbowy / VAT	0,00	418 000,71
- ZUS	86 630,39	85 140,52
Z tytułu wynagrodzeń	97 843,97	109 052,44
- z tytułu umowy o pracę	79 328,57	84 965,33
- z tytułu umowy zlecenia	18 515,40	24 087,11
Inne	3 896 965,08	3 148 846,41
- Kaucje gwarancyjne i pozostałe	3 048 421,71	3 006 477,04
- zobowiązania z tytułu ubezpieczeń i zabezpieczeń majątkowych	844 238,87	136 373,00
- pozostałe	3 294,50	5 996,31
<b>Razem</b>	<b>11 624 586,24</b>	<b>24 776 865,18</b>

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2015	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania prze terminowane			
			do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe	349 495,57	349 495,57	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług	20 631 817,53	20 631 817,53	0,00	0,00	0,00	0,00
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania wokalowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	639 443,29	639 443,29	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu wynagrodzeń	109 052,44	109 052,44	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	3 148 846,41	3 148 846,41	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>24 776 865,18</b>	<b>24 776 865,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Nota nr 24: Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego**

Planowy okres:	Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych		Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	
	B.Z. 31.12.2014	B.Z. 31.12.2015	B.Z. 31.12.2014	B.Z. 31.12.2015
do 1 roku	319 177,36	396 662,74	276 516,10	349 495,57
od 1 roku do 3 lat	750 868,97	545 265,38	696 754,42	490 539,99
od 3 lat do 5 lat	0,00	165 469,38	0,00	157 949,73
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>1 070 046,32</b>	<b>1 107 397,50</b>	<b>975 270,52</b>	<b>997 985,29</b>
Przyszły koszt odsołkowy (wartość ujemna)			X	X
<b>Razem wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, z tego:</b>	<b>1 070 046,32</b>	<b>1 107 397,50</b>	<b>975 270,52</b>	<b>997 985,29</b>
zobowiązania krótkoterminowe			276 516,10	349 495,57
zobowiązania długoterminowe			698 754,42	648 489,72

Victoria Dom Spółka Akcyjna  
Warszawa ul. Kały Grodzkiej 105



**Nota nr 25: Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2014	B.Z. 31.12.2015
<b>Ujemna wartość firmy</b>		
Stan na 01.01.2014:	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00
Stan na 31.12.2015:	0,00	0,00
<b>Inne rozliczenia międzyokresowe</b>		
1. Długoterminowe	0,00	0,00
a) Środki pieniężne otrzymywane na sfinansowanie nabycia lub wyłączenia środków trwałych	0,00	0,00
b) Czytano nieodpłatnie środki trwałe w budowie, środki trwałe, wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
c) Opiłone z góry, nie wykonane świadczenia		
d) Pozostałe	0,00	0,00
2. Krótkoterminowe	16 967 413,90	47 741 170,93
a) Środki pieniężne otrzymywane na sfinansowanie nabycia lub wyłączenia środków trwałych	0,00	0,00
b) Czytano nieodpłatnie środki trwałe w budowie, środki trwałe, wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
c) Opiłone z góry, nie wykonane świadczenia	16 967 413,90	47 741 170,93
d) Pozostałe	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>16 967 413,90</b>	<b>47 741 170,93</b>
<b>OGÓŁEM</b>	<b>16 967 413,90</b>	<b>47 741 170,93</b>

**Nota nr 26: Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółki (ze wskazaniem jego rodzaju)**

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2014				Stan na 31.12.2015			
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Wartość majątku, będącego zabezpieczeniem		Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Wartość majątku, będącego zabezpieczeniem	
Pozyczki	0,00	x	x		0,00	x	x	
Kredyty	196,00	x	x		0,00	x	x	
Zobowiązania z tytułu emisji papierów	18 060 000,00	niezabezpieczone	x		23 060 000,00	niezabezpieczone	x	
<b>RAZEM</b>	<b>18 060 196,00</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>		<b>23 060 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>	

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

**Nota nr 27: Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów**

Struktura rzeczowa (wg rodzajów działalności)	01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.	01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	80 772 436,68	90 072 250,26
- sprzedaż nieruchomości	80 148 652,07	89 136 397,56
- usługi	623 784,61	935 852,70
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów w tym:	326 996,06	743 780,96
- ze sprzedaży towarów	0,00	0,00
- ze sprzedaży materiałów	326 996,06	743 780,96
<b>Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RAZEM</b>	<b>81 099 432,74</b>	<b>90 816 031,22</b>

Struktura terytorialna	01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.	01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług razem w tym:	80 772 436,68	90 072 250,26
Kraj	80 772 436,68	90 072 250,26
Eksport	0,00	0,00
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów razem w tym:	326 996,06	743 780,96
Kraj	326 996,06	743 780,96
Eksport	0,00	0,00
<b>Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Przychody ze sprzedaży produktów i usług	0,00	0,00
Kraj	0,00	0,00
Eksport	0,00	0,00
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
Kraj	0,00	0,00
Eksport	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>81 099 432,74</b>	<b>90 816 031,22</b>



Victoria Dom Spółka Akcyjna  
Warszawa ul. Kały Grodzkie 105



**Nota nr 28: Koszty według rodzaju**

Wyszczególnienie	01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.	01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.
<b>Koszty według rodzaju</b>	<b>102 301 721,10</b>	<b>113 838 685,66</b>
- amortyzacja	1 086 062,05	1 019 151,13
- zużycie materiałów i energii	46 730 126,37	40 424 325,72
- usługi obce	50 096 596,00	67 945 005,28
- podatki i opłaty	318 967,58	1 576 219,49
- wynagrodzenia	2 536 030,61	1 799 268,64
- ubezpieczenia i inne świadczenia	322 962,91	755 054,00
- pozostałe koszty rodzajowe	1 287 986,58	308 661,39
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>102 301 721,10</b>	<b>113 838 685,66</b>
Zmiana stanu zapasów, produktów i narzutow międzyokresowych	-33 359 754,55	-41 528 149,83
Koszty sprzedaży (wielokole ujemna)	-1 950 776,56	-2 402 303,91
Koszty ogólnego zarządu (wielokole ujemna)	-4 970 693,14	-4 520 897,33
<b>Koszt wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>62 100 496,85</b>	<b>65 387 334,60</b>

**Nota nr 29: Pozostałe przychody operacyjne**

Wyszczególnienie	01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.	01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.
<b>I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych</b>	<b>152 136,55</b>	<b>50 425,68</b>
<b>II. Dotacje</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Inne przychody operacyjne</b>	<b>78 863,92</b>	<b>176 824,97</b>
- Uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	18 771,28	45 718,37
- Rozliczenia umów leasingowych	14 526,23	0,00
- Rozwiązanie odpisów aktualizujących na należności	0,00	15 890,65
- zwrot kosztów sądowych	979,09	3 244,21
- pozostałe	42 587,32	60 451,74
- najem	0,00	50 320,00
<b>RAZEM</b>	<b>228 942,47</b>	<b>226 960,65</b>

**Nota nr 30: Pozostałe koszty operacyjne**

Wyszczególnienie	01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.	01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.
<b>I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>	<b>201 907,33</b>	<b>450 000,00</b>
<b>III. Inne koszty operacyjne</b>	<b>217 414,91</b>	<b>205 889,30</b>
- Odszkodowania	36 891,03	54 722,25
- Dotacje	13 000,00	10 510,00
- Spisano należności	0,00	2 077,45
- Sprawy sporne	0,00	136 998,21
- Pozostałe	167 523,88	1 569,39
<b>RAZEM</b>	<b>419 384,29</b>	<b>856 889,30</b>

**Nota nr 31: Przychody finansowe**

Wyszczególnienie	01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.	01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.
<b>I. Dywidendy i udziały w zyskach</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00
<b>II. Odsetki</b>	<b>637 340,70</b>	<b>293 754,61</b>
- Odsetki bankowe	632 550,84	284 442,81
- Odsetki od należności	4 789,86	29 311,80
- w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00
<b>III. Zysk ze zbycia inwestycji</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV. Aktualizacja wartości inwestycji</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>V. Inne</b>	<b>0,00</b>	<b>20 563,81</b>
- Opcje menedżerskie	0,00	2 851,00
- Wycofanie transakcji poch.	0,00	17 712,81
<b>RAZEM</b>	<b>637 340,70</b>	<b>314 318,42</b>

**Przychody odsetkowe za okres 01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.**

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Odsetki nieotrzymane o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Lokaty bankowe	632 550,84	0,00	0,00	0,00	632 550,84
Pozyczki udzielone i należności własne	4 789,86	0,00	0,00	0,00	4 789,86
Pozostałe aktywa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>637 340,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>637 340,70</b>

**Przychody odsetkowe za okres 01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.**

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Odsetki nieotrzymane o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Lokaty bankowe	284 442,81	0,00	0,00	0,00	284 442,81
Pozyczki udzielone i należności własne	29 311,80	0,00	0,00	0,00	29 311,80
<b>RAZEM</b>	<b>293 754,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>293 754,61</b>



Victoria Dom Spółka Akcyjna  
Warszawa ul. Kały Grodzkie 105



**Nota nr 32: Koszty finansowe**

Wyszczególnienie	01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.	01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.
I. Odsetki	2 641 346,39	2 071 594,41
- Odsetki bankowe	372 510,85	7,99
- Odsetki od zobowiązań finansowych i poz. w tym od jednostek powiązanych	2 168 834,54	2 071 586,42
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Akumulacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne koszty finansowe	482 480,28	1 805 002,09
- Różnice kursowe	5 026,39	558,09
- Opisy pracownicze	315 000,00	1 602 344,00
- Instrumenty pochodne	141 833,87	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>3 093 865,85</b>	<b>3 874 596,50</b>

**Koszty odsetkowe okres 01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.**

Wyszczególnienie	Odsetki zapłacone	Odsetki niekorzystane o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Odsetki bankowe i zobowiązania	2 492 057,74	0,00	0,00	0,00	2 492 057,74
Odsetki od zobowiązań finansowych	40 307,85	0,00	0,00	0,00	40 307,85
Odsetki od pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Porozumienie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>2 541 346,39</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 541 346,39</b>

**Koszty odsetkowe okres 01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.**

Wyszczególnienie	Odsetki zapłacone	Odsetki niekorzystane o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Odsetki bankowe i zobowiązania	2 033 389,38	0,00	0,00	0,00	2 033 389,38
Odsetki od zobowiązań finansowych	38 205,03	0,00	0,00	0,00	38 205,03
Odsetki od pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Porozumienie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>2 071 594,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 071 594,41</b>

**Nota nr 33: Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych**

Wyszczególnienie	01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.	01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.
1. Amortyzacja	1 066 062,09	1 019 151,12
- amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	28 197,00	22 395,58
- amortyzacja środków trwałych	1 037 865,09	996 755,54
2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	421 818,59	2 071 594,41
- odsetki zapłacone od umów leasingowych	40 307,85	38 205,03
- odsetki zapłacone od kredytów	372 510,85	2 033 389,38
3. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	-274 431,23	-50 425,88
- przychody ze sprzedaży środków trwałych	-500 000,00	-113 427,65
- wartość netto sprzedanych środków trwałych	394 568,77	63 001,77
4. Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	5 386 505,20	5 402 595,43
- zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu	5 386 505,20	5 402 595,43
5. Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	-13 879 810,89	-51 796 752,28
- zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu	-13 879 810,89	-51 796 752,28
6. Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	818 728,26	-2 394 792,55
- zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	818 728,26	-2 394 792,55
7. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem pożyczek i kredytów):	4 718 472,69	12 356 308,25
- zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	4 718 472,69	12 356 308,25
8. Zmiana stanu różnic międzyokresowych wynika z następujących pozycji:	-338 010,71	28 572 088,08
- zmiana stanu długoterminowych różnic międzyokresowych kosztów	-3 988 486,21	-2 274 282,05
- zmiana stanu krótkoterminowych różnic międzyokresowych kosztów	-26 100,63	-225 757,00
- zmiana stanu różnic międzyokresowych pasywnych	3 676 576,06	30 873 757,13
9. Nawrotne pożyczki i inne korzyści składają się z:	0,00	0,00
- likwidacja środków trwałych	0,00	0,00

Victoria Dom Spółka Akcyjna

Warszawa ul. Kały Grodziskie 105



Nota nr 34: Rozliczenie głównych pacyj różniących podstawę

Wyszczególnienie	01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.	01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.
<b>Przychody bilansowe</b>		
1. Sprzedaż produktów i usług	81 009 432,74	90 816 040,22
2. Pozostałe przychody operacyjne	226 942,47	226 050,65
3. Przychody finansowe	637 340,70	314 318,42
4. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>81 965 715,91</b>	<b>91 356 409,29</b>
<b>Przychody zwiększające podstawę opodatkowania</b>		
1. Przychody z tytułu umów przenoszących własność	46 674 968,44	70 196 149,68
<b>Razem</b>	<b>46 674 968,44</b>	<b>70 196 149,68</b>
<b>Przychody wyłączone z podstawy opodatkowania</b>		
1. Przychody z tytułu prot. Odbioru nieruchomości	74 389 926,47	89 037 006,06
2. Róż kursowe/Odszki należności nierzapłacone	-10 474,84	1 000,00
3. Inne pochodne	22 894,47	17 712,81
4. Korekta odpisu aktualizującego należności	0,00	15 178,20
<b>Razem</b>	<b>74 402 346,10</b>	<b>89 070 897,07</b>
<b>PRZYCHODY PODLEGAJĄCE OPODATKOWANIU</b>	<b>58 257 438,25</b>	<b>72 486 661,90</b>
<b>Koszty bilansowe</b>		
1. Koszty podstawowej działalności operacyjnej	69 405 463,77	73 052 616,56
2. Koszty pozostałej działalności operacyjnej	419 384,29	656 869,30
3. Koszty finansowe	3 005 805,65	3 674 596,50
4. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>72 826 653,71</b>	<b>77 386 082,36</b>
<b>Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów</b>		
1. Składki na ubezpieczenia samochodów - powyżej 20 tys. EUR	41 400,67	29 070,70
2. Amortyzacja leasing finansowy środków trwałych	809 371,11	628 661,44
3. Koszty reprezentacji	54 918,72	52 291,43
4. TKW nieruchomości z tytułu protokół odbioru nieruchomości	56 867 275,99	64 077 539,64
5. Należnościowe składki członkowskie	15 060,00	0,00
6. Należności niewypłacone	47,97	0,00
7. Należnościowe składki na ubezpieczenia społeczne	36 477,54	35 729,02
8. Odszki leasingowych umów	49 307,69	48 305,23
9. Rozróżna na badanie bilansu	11 900,00	24 500,00
10. Premia dla Zarządu / opcja prawna	315 000,00	315 000,00
11. Niewypłacone wynagrodzenia	24 150,00	30 204,00
12. Odszki budżetowe	561,00	594,00
13. Kary i odroczenia	7 815,71	5 640,80
14. Odszki od obligacji	1 763 783,64	340 932,66
15. Pozostałe koszty NKUP	1 329,83	0,00
16. Rozróżna / - prowizje	118 750,00	456 076,45
17. Darowizny	13 000,00	10 510,00
18. Sprawy sporne	0,00	136 908,21
19. Wzrost netto sprzedaży środków trwałych pokasujących	67 867,02	0,00
20. Odpisy aktualizujące / zapasy i należności	290 502,21	600 000,00
21. Instrumenty pochodne	141 833,87	0,00
<b>Razem</b>	<b>80 545 362,88</b>	<b>86 801 900,89</b>
<b>Inne korekty kosztów podatkowych</b>		
1. Raty leasingowe zapłacone leasing operacyjny	540 065,67	340 041,11
2. Zapłacone składki na ubezpieczenia społeczne za lata ubiegłe	44 526,02	36 477,54
3. TKW nieruchomości z tytułu protokół umów przenoszących własność nieruchomości	57 538 188,29	69 307 776,93
4. Amortyzacja środków trwałych pokasujących	15 258,77	12 467,26
5. Wypłaty wynagrodzeń za lata ubiegłe	4 000,00	24 150,00
6. Prowizje odszki / obligacje	1 740 865,45	1 196 946,20
7. Rozwiązanie rozstrzygnięć z tytułu badania bilansu	13 000,00	11 900,00
8. Rozwiązanie rozstrzygnięć z tytułu premii dla Zarządu	362 500,00	315 000,00
9. Rozwiązanie odpisu na należności / zapasy	0,00	150 000,00
10. Zmiana stanu należności / zapasy	0,00	0,00
11. Pozostałe	0,00	2 450,00
<b>Razem</b>	<b>40 258 424,10</b>	<b>54 406 199,04</b>
<b>RAZEM KOSZTY PODATKOWE</b>	<b>52 541 714,93</b>	<b>64 986 290,71</b>
<b>Zmniejszenia podstawy opodatkowania</b>		
1. Darowizny	10 000,00	10 510,00
<b>Razem</b>	<b>10 000,00</b>	<b>10 510,00</b>
<b>Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych</b>	<b>3 885 723,00</b>	<b>7 486 661,19</b>
Stawka podatku dochodowego od osób prawnych	0,19	0,19
Podatek dochodowy (zobowiązanie)	700 287,00	1 422 504,00
<b>Podatek odroczone i inne, w tym:</b>	<b>1 087 910,99</b>	<b>1 226 134,38</b>
1. Przytys podatkowy	0,00	0,00
2. Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-4 123 469,87	-2 308 041,82
3. Rozróżna na podatek odroczonego	5 211 380,89	3 536 176,30
<b>RAZEM PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>1 768 187,93</b>	<b>2 648 638,38</b>

Victoria Dom Spółka Akcyjna  
Warszawa ul. Kały Grodzkiej 105



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

*Nota nr 35: Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy*

Grupy zawodowe	01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.	01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.
1 Pracownicy produkcyjni	1,00	0,00
2 Pracownicy nieprodukcyjni	13,29	13,37
Razem	14,29	13,37

*Nota nr 36: Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, administrujących i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy*

Wyszczególnienie	01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.	01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.
1 Organy zarządzające	795 000,00	1 830 344,00
2 Organy administrujące	415 000,00	228 000,00
3 Organy nadzorujące	120 000,00	120 000,00
Razem	1 270 000,00	2 167 344,00

#### WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIENEGO DO BADANIA

*Nota nr 37: Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych*

Wyszczególnienie	01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.	01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.
1 Obowiązki z badania rocznego sprawozdania finansowego	17 000,00	16 000,00
2 Prowizja podatkowa	0,00	8 500,00
Razem	17 000,00	24 500,00

#### INFORMACJE O ZMIANACH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Na występują.

#### INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTAKI POWIĄZANYMI

Na występują.

*Nota nr 38: Zwolnienia lub wyłączenia z konsolidacji. Dla jednostek nie sporządzających skonsolidowanego sprawozdania finansowego informacje a) Podstawa prawna wraz z danymi uzasadniającymi odstąpienie od konsolidacji:*

Nazwa i siedziba	Podstawa prawna	Dane
1 Victoria Sp. z o.o. w Warszawie	ustawa z dnia 29-09-1994 o rachunkowości	art. 56 ust 1 i 2 oraz art. 58 ustawy o rachunkowości
2 Victoria Dom Sp. z o.o. w Ostrowi Mazowieckiej	ustawa z dnia 29-09-1994 o rachunkowości	art. 56 ust 1 i 2 oraz art. 58 ustawy o rachunkowości

#### DODATKOWE INFORMACJE

*Nota nr 39: Charakterystyka instrumentów finansowych*

Wyszczególnienie	Charakterystyka (Rozs.)	Wartość bilansowa	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
Należności własne	z tytułu dostaw, robót i usług oraz innych rozliczeń	3 014 631,71	
Środki pieniężne		21 260 877,31	
Zobowiązania finansowe przeznaczane do obrotu, w tym:		23 960 000,00	
Długie papiery wartościowe	obligacje	23 960 000,00	
Pozostałe zobowiązania finansowe	kredyty	0,00	

Victoria Dom Spółka Akcyjna  
Warszawa ul. Kąty Grodzkie 105



Nota nr 40: Informacje na temat ryzyka stopy procentowej

Rodzaje instrumentów finansowych	Wartość bilansowa	Wzrost/stopa procentowa termin wykupu lub przebiegu czasu	Skuteczna stopa procentowa	Rodzaj ryzyka
Obligacje	23 050 000,00		Wzrost o 1% i inwestycja na okres 7 dni wykupów przez inwestycje w obligacje z oprocentowaniem stałym, plus kalkulacja na podstawie LPR od 1000 pkt i 10% od 15.000 pkt	Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych

Miejscowość: Warszawa  
Data: 31 marca 2016 r.

Michał Jasiński  
Przewodniczący Zarządu

Waldemar Jasiński  
Wiceprzewodniczący Zarządu

Anna Marysińska  
Członek Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg: Bożena Subda



Opinia biegłego rewidenta do jednostkowego sprawozdania finansowego Victoria Dom S.A. za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

Victoria Dom Spółka Akcyjna  
Opinia z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia Victoria Dom Spółka Akcyjna

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Victoria Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Kały Grodzkie nr 105 („Spółka”), na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 r., rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”) oraz wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi i innymi obowiązującymi przepisami. Zarząd Spółki jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym sprawozdaniu finansowym, o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, 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 Rewizji Finansowej. Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. 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 sprawozdania finansowego 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 odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

1

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., 02-695 Warszawa, ul. Orzyka 6, lok. 1B  
Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 477  
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy-Krajowego Rejestru Sądowego Numer KRS 0000579479



**Victoria Dom Spółka Akcyjna**

Opinia z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

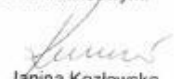
Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

*Opinia*

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe Victoria Dom Spółka Akcyjna przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2015 r., wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego, zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej określonymi w ustawie o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisach wykonawczych, jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki oraz zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych, we wszystkich istotnych aspektach, ksiąg rachunkowych.

*Inne kwestie*

Ponadto, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że sprawozdanie z działalności Spółki uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości i są one zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

  
Janina Kozłowska  
Biegły rewident nr 10277

**PKF CONSULT**  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.  
02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B  
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63  
REGON 010143080, NIP 521-052-77-10

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

31 marca 2016 r.  
Warszawa

Poniżej przedstawiono wybrane dane finansowe Victoria Dom S.A. za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 października 2016 r. Dane finansowe przedstawione poniżej nie zostały zbadane ani poddane przeglądowi biegłego rewidenta.

Victoria Dom S. A.  
Warszawa ul. Katy Grodzkie 105

2017-01-16 13:58

## BILANS 2015

Tytuł	Stan na 31 12 2015	Stan na 31 10 2016
<b>AKTYWA</b>	<b>163 265 725,82</b>	<b>211 183 556,75</b>
<b>A. Aktywa Trwałe</b>	<b>16 125 335,05</b>	<b>21 957 590,60</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>190 024,94</b>	<b>271 475,04</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	38 285,63	271 475,04
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	151 739,31	0,00
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>8 961 119,79</b>	<b>8 442 810,83</b>
1. Środki trwałe	8 759 724,70	8 442 810,83
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	902 933,44	902 933,44
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	3 512 291,87	3 424 448,17
c) urządzenia techniczne i maszyny	939 577,03	1 019 651,34
d) środki transportu	3 160 222,12	2 794 709,09
e) inne środki trwałe	244 700,24	301 068,79
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	221 395,09	0,00
<b>III. Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>10 000,00</b>	<b>440 850,00</b>
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	10 000,00	440 850,00
a) w jednostkach powiązanych	10 000,00	440 850,00
- udziały lub akcje	10 000,00	440 850,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>6 944 190,32</b>	<b>12 802 454,73</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 741 780,34	12 802 454,73
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	202 409,98	0,00
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>147 160 390,77</b>	<b>189 225 966,15</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>122 278 856,44</b>	<b>146 896 537,16</b>
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	99 519 446,94	122 480 416,68
3. Produkty gotowe	5 963 449,80	8 599 431,75
4. Towary	11 886 280,70	11 886 280,70
5. Zaliczki na dostawy	4 909 679,00	3 930 408,03
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>3 082 697,64</b>	<b>1 069 142,11</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	3 082 697,64	1 069 142,11
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 370 686,96	1 005 372,36
- do 12 miesięcy	2 370 686,96	1 005 372,36
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społ. i zdrow. oraz innych	554 361,00	0,00
c) inne	157 649,68	63 769,75
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>21 259 977,31</b>	<b>40 764 060,02</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	21 259 977,31	40 764 060,02
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00

Warszawa, dnia 2017-01-16

Sp. Subda B.

Victoria Dom S. A.  
Warszawa ul. Katy Grodziskie 105

2017-01-16 13:58

## BILANS 2015

Tytuł	Stan na 31 12 2015	Stan na 31 10 2016
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	21 259 977,31	40 764 060,02
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 314 485,93	7 490 865,67
- inne środki pieniężne	19 945 491,38	33 273 194,35
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>536 859,38</b>	<b>496 226,86</b>
<b>PASYWA</b>	<b>163 285 725,82</b>	<b>211 183 556,75</b>
<b>A. Kapitał własny</b>	<b>54 251 330,95</b>	<b>70 858 419,22</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	2 000 000,00	2 000 000,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	667 000,00	667 000,00
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	40 259 642,40	48 284 330,95
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VIII. Zysk (strata) netto	11 324 688,55	19 907 088,27
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>109 034 394,87</b>	<b>140 325 137,53</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	10 372 579,16	20 377 505,24
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 442 517,06	17 973 948,96
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	930 062,10	2 403 556,28
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	930 062,10	2 403 556,28
II. Zobowiązania długoterminowe	<b>26 141 288,83</b>	<b>39 633 247,11</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	26 141 288,83	39 633 247,11
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	23 050 000,00	35 000 000,00
c) inne zobowiązania finansowe	648 489,72	430 850,57
d) inne	2 442 799,11	4 202 396,54
III. Zobowiązania krótkoterminowe	<b>24 779 355,95</b>	<b>20 244 693,50</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	24 778 655,18	20 243 992,73
a) kredyty i pożyczki	0,00	1 946,02
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	349 495,57	337 497,27
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	20 631 817,53	15 891 007,54
- do 12 miesięcy	20 311 917,53	15 891 007,54
- powyżej 12 miesięcy	319 900,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe / dywidenda	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	539 443,23	1 875 872,86
h) z tytułu wynagrodzeń	109 052,44	93 292,37
i) inne	3 148 846,41	2 044 376,67
3. Fundusze specjalne	700,77	700,77
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>47 741 170,93</b>	<b>60 069 691,68</b>
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	47 741 170,93	60 069 691,68
- długoterminowe	0,00	6 834 113,96
- krótkoterminowe	47 697 947,44	53 235 577,72

Strona  
105

Warszawa, dnia 2017-01-16

Sp. Subda B.



Victoria Dom S.A.  
Warszawa ul. Katy Grodziskie 105

2017-01-16 13:59

Rachunek zysków i strat  
(wariant kalkulacyjny)

Tytuł	01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.	01.01.2016 r. - 31.10.2016 r.
<b>Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>90 816 040,22</b>	<b>124 594 528,22</b>
I Przychody netto ze sprzedaży produktów	90 072 259,26	123 762 521,32
II Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	743 780,96	832 006,90
<b>Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>66 129 415,32</b>	<b>89 883 912,10</b>
I Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	65 387 334,60	89 057 570,08
II Wartość sprzedanych towarów i materiałów	742 080,72	826 342,02
<b>ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)</b>	<b>24 686 624,90</b>	<b>34 710 616,12</b>
Koszty sprzedaży	2 402 303,91	2 419 116,66
Koszty ogólnego zarządu	4 520 897,33	4 697 160,42
<b>ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)</b>	<b>17 763 423,66</b>	<b>27 594 339,04</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>226 050,65</b>	<b>259 476,41</b>
I Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	50 425,68	108 631,22
II Dotacja	0,00	0,00
III Inne przychody operacyjne	175 624,97	150 845,19
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>655 869,30</b>	<b>114 458,15</b>
I Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III Inne koszty operacyjne	655 869,30	114 458,15
<b>ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)</b>	<b>17 333 605,01</b>	<b>27 739 357,30</b>
<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>314 318,42</b>	<b>260 700,23</b>
I Dywidendy i udziały w zyskach, w tym	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II Odsetki, w tym:	293 754,61	258 317,23
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III Ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V Inne	20 563,81	2 383,00
<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>3 674 596,50</b>	<b>3 409 335,75</b>
I Odsetki, w tym:	2 071 594,41	2 362 092,76
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II Strata ze zbycia inwestycji	0,00	4 360,54
III Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV Inne	1 603 002,09	1 042 882,45
<b>ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K)</b>	<b>13 973 326,93</b>	<b>24 590 721,78</b>
<b>WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (M.I-M.II.)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
<b>ZYSK (STRATA) BRUTTO (L +/- M)</b>	<b>13 973 326,93</b>	<b>24 590 721,78</b>
Podatek dochodowy	2 648 638,38	4 683 633,51
Podatek dochodowy / bieżący	1 422 504,00	2 212 876,00
Podatek dochodowy / odroczone	1 226 134,38	2 470 757,51
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenie straty)	0,00	0,00
<b>ZYSK (STRATA) NETTO (N-O-P)</b>	<b>11 324 688,55</b>	<b>19 907 088,27</b>

Warszawa, dnia 2017-01-16

Sp. Subda B.

## 7. ZAŁĄCZNIKI

### 7.1. Odpis z KRS

Identyfikator wydruku: RP/305793/17/20170116143531

Strona 1 z 8

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

#### KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 16.01.2017 godz. 14:35:31

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 JKO DEVELOPMENT JASIŃSKI SPÓŁKA JAWNA W DRODZE UCHWAŁY WSPÓLNIKÓW O PRZEKSZTAŁCENIU JKO DEVELOPMENT JASIŃSKI SP.J. W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ PODJĘTEJ W DNIU 24.04.2008R. ZAPROTOKOŁOWANEJ PRZES NOTARIUSZA ALDONĘ RZODKIEWICZ-KSIĄŻEK W OSTROWI MAZOWIECKIEJ (REPERTORIUM A NR 745/2008) I OŚWIADCZEŃ WSZYSTKICH WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI JAWNEJ Z DNIA 24.04.2008R. O UCZESTNICTWIE W SPÓŁCE PRZEKSZTAŁCONEJ.	
3.Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji	-----	
Podrubryka 1		
Podmioty, z których powstała spółka		
1	1.Nazwa lub firma	JKO DEVELOPMENT JASIŃSKI SPÓŁKA JAWNA

Identyfikator wydruku: RP/305793/17/20170116143531

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 jedynego 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 UPRIZYWILEJOWANE
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 UPRIZYWILEJOWANE

Identyfikator wydruku: RP/305793/17/20170116143531

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	-----

Strona  
110

Identyfikator wydruku: RP/305793/17/20170116143531

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 WZNOSENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM 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 BIEGLYCH REWIDENTÓW)
	7	82, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z ADMINISTRACYJNĄ OBSŁUGĄ BIURA

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	21.07.2009	14.05.2008 - 31.12.2008
	2	31.05.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
	3	08.06.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	4	22.07.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	5	01.07.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	6	17.06.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	7	24.06.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014

	8	13.05.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	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

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/305793/17/20170116143531

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

Strona  
113

Identyfikator wydruku: RP/305793/17/20170116143531

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 16.01.2017

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <https://ems.ms.gov.pl>

## 7.2. Statut Spółki

### 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) rozbiora i burzenie obiektów budowlanych – PKD 43.11.Z,
- 14) przygotowanie terenu pod budowę – PKD 43.12.Z,
- 15) wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich – PKD 43.13.Z,
- 16) wykonywanie instalacji elektrycznych – PKD 43.21.Z,
- 17) wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych – PKD 43.22.Z,
- 18) wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych – PKD 43.29.Z,
- 19) tynkowanie – PKD 43.31.Z,
- 20) zakładanie stolarki budowlanej – PKD 43.32.Z,
- 21) posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian – PKD 43.33.Z,
- 22) malowanie, szklenie – PKD 43.34.Z,
- 23) wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych – PKD 43.39.Z,
- 24) wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych – PKD 43.91.Z,
- 25) pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej nieskasyfikowane – PKD 43.99.Z,
- 26) sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego – PKD 46.73.Z,
- 27) pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej nie sklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych – PKD 64.99.Z,  
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 (dziewiętnaście milionów) imiennych akcji zwykłych serii A o numerach od 000.000.001 do 019.000.000,
  - 1.000.000 (jeden milion) imiennych akcji zwykłych serii B o numerach od 000.000.001 do 001.000.000.
- 2. Wartość nominalna każdej akcji Spółki wynosi 0,10 zł (dziesięć groszy).

§ 8.

W Spółce mogą być tworzone kapitały rezerwowe. Utworzenie i przeznaczenie kapitału rezerwowego uchwała Walne Zgromadzenie.

§ 9.

- 1. Akcje Spółki na okaziciela mogą być zamieniane na akcje imienne.

- 2. Akcje Spółki imienne mogą być zamieniane na akcje na okaziciela.

§ 10.

Akcje Spółki mogą być umarzane.

§ 11.

Spółka może emitować obligacje uprawniające do objęcia akcji Spółki w zamian za te obligacje.

IV. Organy Spółki

§ 12.

Organami Spółki są:

- WALNE ZGROMADZENIE,
- RADA NADZORCZA,
- ZARZĄD.

IV. A Walne Zgromadzenie

§ 13.

Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki.

§ 14.

Projekty uchwał Walnego Zgromadzenia oraz wnioski do porządku obrad walnego Zgromadzenia powinny być uzasadnione w sposób umożliwiający podjęcie uchwały z 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 Spółkę statusu spółki publicznej.
2. Do dnia uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej Rada Nadzorcza składa się co najmniej z trzech członków.
3. Postanowienia § 16a stosuje się do dnia uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej.

### 7.3. Warunki Emisji Obligacji



#### PROTOKÓŁ

posiedzenia Zarządu z dnia 05.01.2017 r.

Dnia 05.01.2017 r., przy ul. Kąty Grodzkie 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

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](http://www.victoriadom.pl)

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 Grodzkie 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 Grodzkie 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](http://www.victoriadom.pl) (**Emitent**).

**1. DEFINICJE I WYKŁADNIA**

**1.1 Definicje**

W Warunkach Emisji:

**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](http://www.victoriadom.pl)

Strona 2 z 20



**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.

**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;

VICTORIA DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie  
ul. Kały 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 (pokryty w całości)  
NIP: 759-15-54-483, REGON: 551186334

[www.victoriadom.pl](http://www.victoriadom.pl)



- (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 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 I 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 I Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, pełniący funkcję podmiotu prowadzącego Ewidencję.

**Podmiot Zależny** oznacza podmiot, w stosunku do którego Emitent jest spółką dominującą 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

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](http://www.victoriadom.pl)



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.

**Świadcstwo 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.

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](http://www.victoriadom.pl)

Strona 6 z 20



**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.

VICTORIA DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie  
ul. Kały Grodzkie 105, 03-269 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](http://www.victoriadom.pl)

### 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 Obligacje 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.

VICTORIA DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie  
ul. Kały 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](http://www.victoriadom.pl)

Strona 8 z 20



- (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 nabywcę 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

VICTORIA DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie  
ul. Kały Grodzkie 105, 03-269 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](http://www.victoriadom.pl)

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

VICTORIA DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

ul. Kały 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](http://www.victoriadom.pl)

Strona 10 z 20



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 Zbiorniczego 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.

VICTORIA DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

ul. Kały 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](http://www.victoriadom.pl)



- (e) Miejscem 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 jakiegokolwiek 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 jakimkolwiek instytucjami finansowymi skutkujące wymagalnością kredytu lub pożyczki,

VICTORIA DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie  
ul. Kąty Grodzkie 105, 03-269 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](http://www.victoriadom.pl)

*dy*

- (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**

Strona  
133

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) 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;

**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

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](http://www.victoriadom.pl)



procent) wartości Kapitałów Własnych Emitenta wskazanych w ostatnim zatwierdzonym Sprawozdaniu Finansowym wyrażona w złotych lub równoważności 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  
135



**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 niezawinionej 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 (łącznie).

**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.

VICTORIA DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie  
 ul. Kały 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](http://www.victoriadom.pl)

## 17. OBLICZANIE WSKAŹNIKÓW FINANSOWYCH

Wskaźniki Finansowe będą badane każdorazowo na koniec każdego półrocza kalendarzowego i obliczane na podstawie półrocznych lub zbitych 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 Emitenta 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, Agenta Dokumentacyjnego, Agenta ds. Płatności oraz Agenta Kalkulacyjnego. Wykonywanie przez Oferującego, Agenta Dokumentacyjnego, Agenta ds. Płatności oraz Agenta 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](http://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 wydawał 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 zwołania (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 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](http://www.victoriadom.pl)



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 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

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](http://www.victoriadom.pl)

Strona 20 z 20



## 7.4. Lista punktów przyjmujących zapisy na Obligacje serii E Victoria Dom S.A.

### Oferujący:

#### NWAI Dom Maklerski S.A.

ul. Nowy Świat 64  
00-357 Warszawa  
tel: +48 22 201 97 50  
www.nwai.pl

### Konsorcjum Dystrybucyjne:

#### Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.

ul. Marszałkowska 78/80  
00-517 Warszawa  
+48 22 504 33 00  
www.bossa.pl

#### Lista oddziałów DM BOŚ:

<b>Warszawa</b>	ul. Marszałkowska 78/80	00-517 Warszawa	tel. 22/504-33-00	<a href="mailto:makler@bossa.pl">makler@bossa.pl</a>
<b>Białystok</b>	ul. Piękna 1	15-282 Białystok	tel. 85/744-10-44	<a href="mailto:bialystok@bossa.pl">bialystok@bossa.pl</a>
<b>Bielsko – Biała – Agent Firmy Inwestycyjnej</b>	ul. Cyniarska 36	43-300 Bielsko – Biała	tel. 33/812-33-89	<a href="mailto:bielsko@af.bossa.pl">bielsko@af.bossa.pl</a>
<b>Częstochowa</b>	Aleja Najświętszej Marii Panny 2	42-200 Częstochowa	tel. 34/361-00-03	<a href="mailto:czestochowa@bossa.pl">czestochowa@bossa.pl</a>
<b>Gdańsk</b>	ul. Podwale Przedmiejskie 30	80-824 Gdańsk	tel. 58/320-88-48	<a href="mailto:gdansk@bossa.pl">gdansk@bossa.pl</a>
<b>Katowice</b>	ul. Kościuszki 43	40-048 Katowice	tel. 32/606-76-20	<a href="mailto:katowice@bossa.pl">katowice@bossa.pl</a>
<b>Kielce</b>	ul. Warszawska 31	25-518 Kielce	tel. 41/344-45-25	<a href="mailto:kielce@bossa.pl">kielce@bossa.pl</a>
<b>Koszalin – Agent Firmy Inwestycyjnej</b>	ul. 1 Maja 18/9	75-950 Koszalin	tel. 94/346-19-11	<a href="mailto:koszalin@afi.bossa.pl">koszalin@afi.bossa.pl</a>
<b>Kraków</b>	ul. Stradomska 5A/10	31-068 Kraków	tel. 12/433-71-40	<a href="mailto:krakow@bossa.pl">krakow@bossa.pl</a>
<b>Łódź</b>	ul. Piotrkowska 166/168	90-368 Łódź	tel. 42/636-00-05	<a href="mailto:lodz@bossa.pl">lodz@bossa.pl</a>
<b>Olsztyn – Agent Firmy Inwestycyjnej</b>	ul. Dąbrowszczaków 8/9	10-539 Olsztyn	tel. 89/527-28-82	<a href="mailto:olsztyn@afi.bossa.pl">olsztyn@afi.bossa.pl</a>
<b>Poznań</b>	ul. Dąbrowskiego 79a	60-529 Poznań	tel. 61/847-91-16	<a href="mailto:poznan@bossa.pl">poznan@bossa.pl</a>
<b>Rzeszów</b>	ul. Moniuszki 8	35-017 Rzeszów	tel. 17/850-84-86	<a href="mailto:rzeszow@bossa.pl">rzeszow@bossa.pl</a>
<b>Szczecin</b>	Ul. Wielka Odrzańska 18/2	70-535 Szczecin	tel. 91/434-44-30	<a href="mailto:szczecin@bossa.pl">szczecin@bossa.pl</a>
<b>Wrocław</b>	ul. Sukiennice 6	50-107 Wrocław	tel. 71/344-82-02	<a href="mailto:wroclaw@bossa.pl">wroclaw@bossa.pl</a>

Strona  
140

#### Dom Maklerski Navigator S.A.

ul. Twarda 18  
00-105 Warszawa  
+48 22 630 83 33  
www.dmnavigator.pl

**IPOPEMA Securities S.A.**

ul. Próżna 9  
00-107 Warszawa  
+48 22 236 94 00  
www.ipopemasecurities.pl

nazwa punktu sprzedaży	adres		
	kod pocztowy	miasto	ulica
IPOPEMA Securities S.A.	00-107	Warszawa	ul. Próżna 9
Grupa FINANSET sp. z o.o.	80-890	Gdańsk	Heweliusza 11 lokal 1811
Grupa FINANSET sp. z o.o.	00-872	Warszawa	Chłodna 34
Grupa FINANSET sp. z o.o.	70-437	Szczecin	Jagiellońska 85 lok 8
HKN Capital Fund Spółka z o.o.	00-718	Warszawa	ul. Czerniakowska 71/306

**Q Securities S.A.**

ul. Warecka 11a  
00-034 Warszawa  
tel.: +48 (22) 417 44 00  
fax.: +48 (22) 417 44 01  
e-mail: biuro@qsecurities.pl  
www.qsecurities.pl

agent firmy inwestycyjnej Q Securities S.A.:

**Q Value sp. z o.o.**

ul. Warecka 11a  
00-034 Warszawa  
tel.: +48 (22) 490 49 18  
e-mail: biuro@qvalue.pl  
www.qvalue.pl

## 7.5. Formularze Zapisów na Obligacje serii E Victoria Dom S.A.

## 7.5.1. Osoby fizyczne

**FORMULARZ ZAPISU**  
**NA OBLIGACJE SERII E EMITOWANE PRZEZ VICTORIA DOM S.A.**

Niniejszy dokument stanowi zapis na obligacje zwykłe na okaziciela serii E spółki Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie („**Emitent**”), o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, oferowane w ramach Oferty Publicznej („**Obligacje**”). Obligacje emitowane są na mocy Uchwały nr 1/01/2017 Zarządu Emitenta z dnia 5 stycznia 2017 r. oraz uchwały Rady Nadzorczej Emitenta nr 24/RN/2016 z dnia 26 września 2016 r. Obligacje przeznaczone są do objęcia na warunkach określonych w opublikowanym Memorandum informacyjnym Obligacji oraz niniejszym formularzu zapisu w związku z ofertą prowadzoną przez NWA I Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie („**Oferujący**”).

Wszelkie definicje pisane wielką literą, a niezdefiniowane inaczej w niniejszym formularzu zapisu mają znaczenie nadane im w Memorandum Informacyjnym.

**TABELA DANYCH**

Strona  
142

Dane osobowe	
A. Imię:	
B. Nazwisko	
C. Seria ,numer, data wydania dowodu osobistego / paszportu:	
D. Status dewizowy:	rezydent <input type="checkbox"/> nierezydent <input type="checkbox"/>
E. Numer PESEL (jeśli dotyczy):	
F. Adres poczty elektronicznej:	
G. Numer telefonu:	
Adres zamieszkania	
H. Ulica / nr domu / nr lokalu:	
I. Kod pocztowy:	
J. Miejscowość:	
K. Adres do korespondencji: (jeśli inny niż powyżej)	

Dane dotyczące zapisu	
L. Cena zakupu jednej Obligacji:	
M. Liczba Obligacji objętych zapisem:	
N. Całkowita wartość zapisu:	
O. Forma wpłaty na Obligacje:	
P. Numer rachunku papierów wartościowych:	
Q. Nazwa podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych:	
R. Numer rachunku bankowego:	

**Uwaga:**

Formularz zapisu bez wpisanego pełnego numeru rachunku i nazwy domu maklerskiego w części „Dane dotyczące zapisu” jest nieważny.

Konsekwencją niepełnego bądź nieprawidłowego określenia danych ewidencyjnych inwestora lub sposobu zwrotu wpłaconej kwoty bądź jej części może być nieterminowy zwrot wpłaconych środków. Zwrot wpłaty następuje bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań. Wszelkie konsekwencje wynikające z nieprawidłowego wypełnienia formularza zapisu ponosi Inwestor.

Strona  
143

**Oświadczenia osoby składającej zapis:**

- a. Oświadczam, że zapoznałem się i akceptuję treść opublikowanego Memorandum Informacyjnego i jego załączników, w szczególności Warunków Emisji Obligacji serii E spółki Victoria Dom S.A. oraz Statutu spółki Victoria Dom S.A.;
- b. Oświadczam, że jestem świadomy i akceptuję fakt, iż warunkiem nabycia Obligacji jest otrzymanie przez Oferującego lub Członka Konsorcjum Dystrybucyjnego prawidłowo wypełnionego przez Inwestora formularza zapisu oraz wpłacenie kwoty stanowiącej iloczyn Ceny Emisyjnej jednej Obligacji i liczby Obligacji, na które Inwestor dokonuje zapisu bez dokonywania jakichkolwiek potrąceń roszczeń wzajemnych;
- c. Zobowiązuję się opłacić Obligacje zgodnie z terminami wskazanymi w Memorandum Informacyjnym w kwocie wynikającej z Tabeli Danych i akceptuję, że jeżeli nie wykonam lub wykonam w sposób nienależyty powyższe zobowiązania Obligacje nie zostaną mi przydzielone;
- d. Wyrażam zgodę na przydzielenie mi mniejszej liczby Obligacji w Ofercie Publicznej niż objęta zapisem lub nieprzydzielenie ich wcale, zgodnie z zasadami opisanymi w Memorandum Informacyjnym;
- e. Zobowiązuję się do niezwłocznego poinformowania domu maklerskiego, w którym dokonałem zapisu na Obligacje o wszelkich zmianach dotyczących wskazanego numeru rachunku papierów wartościowych lub podmiotu prowadzącego w/w rachunek;



- f. Wyrażam zgodę i wnoszę o przekazywanie za pośrednictwem strony [www.victoriadom.pl](http://www.victoriadom.pl) lub pocztą elektroniczną informacji związanych z emisją Obligacji;
- g. Oświadczam, że jestem świadomy, że Emitent jest jedynym podmiotem zobowiązanym do spełnienia świadczeń z Obligacji;
- h. Oświadczam, iż jestem właścicielem rachunku papierów wartościowych wpisanego w formularzu zapisu;
- i. Oświadczam, że jestem świadomy, że inwestycje w Obligacje wiążą się z ryzykiem inwestycyjnym oraz, że może być ono nieadekwatne w odniesieniu do mojej wiedzy i świadomości;
- j. Oświadczam, że nabywając Obligacje podejmuję własne, niezależne decyzje, w oparciu o własne rozeznanie lub porady własnych doradców, w tym co do tego, czy transakcja jest dla mnie odpowiednia oraz nie kieruje się żadnymi informacjami przekazanymi mi (ustnie, pisemnie lub w jakiegokolwiek innej formie) przez Oferującego, Członka Konsorcjum Dystrybucyjnego lub Emitenta w procesie oferowania Obligacji, co oznacza, że informacji będących wyjaśnieniami dotyczącymi treści Memorandum Informacyjnego nie uważam za porady inwestycyjne lub rekomendacje ich nabycia;
- k. Oświadczam, że jestem świadomy i akceptuję fakt, iż ani Oferujący ani Emitent nie ponoszą żadnej odpowiedzialności za skutki podatkowe związane z nabyciem Obligacji, w związku z czym podejmując decyzję inwestycyjną w zakresie inwestycji w Obligacje we własnym zakresie oceniłem ryzyko prawne i podatkowe związane z nabyciem tych Obligacji i akceptuję je;
- l. Oświadczam, że znana jest mi sytuacja finansowa Emitenta, akceptuję w pełni ryzyko finansowe związane z nabyciem Obligacji Emitenta. Oświadczam także, że przyjmuje do wiadomości, że ani Oferujący ani Członek Konsorcjum Dystrybucyjnego nie jest zobowiązany do prowadzenia jakichkolwiek działań mających na celu ocenę ryzyka finansowego Emitenta;
- m. Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia oferty publicznej, na umieszczenie moich danych osobowych w bazie danych Oferującego oraz oświadczam, że dane w zapisie zostały podane dobrowolnie. Przyjmuję do wiadomości, że przysługuje mi prawo wglądu do moich danych osobowych oraz ich poprawiania. Zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 poz. 922) potwierdzam otrzymanie informacji, że administratorem danych jest NWA I Dom Maklerski S.A. oraz zgadzam się na otrzymywanie informacji handlowych pochodzących od Oferującego za pomocą środków komunikacji elektronicznej i m. in. w tym celu udostępniam swój adres poczty elektronicznej;
- n. Wyrażam zgodę na przekazywanie moich danych osobowych objętych tajemnicą zawodową w zakresie informacji związanych z dokonaniem przeze mnie zapisem na Obligacje przez Oferującego Emitentowi, w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia oferty i prowadzenia rejestru nabywców Obligacji oraz realizowania z nich świadczeń i upoważniam te podmioty do otrzymania tych informacji;
- o. W przypadku podjęcia przez Emitenta decyzji o wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst, wyrażam zgodę na przekazanie moich danych osobowych w zakresie informacji z dokonaniem przeze mnie zapisem na Obligacje agentowi lub sponsorowi

emisji;

- p. Wyrażam zgodę na przekazywanie przez Oferującego oraz Emitenta danych zamieszczonych w niniejszym formularzu, w tym danych osobowych, podmiotowi mającemu prowadzić ewidencję Obligacji;
- q. Oświadczam, że jestem osobą, która zgodnie z przepisami prawa obowiązującego w kraju, którego jestem rezydentem, może wziąć udział w Ofercie Publicznej Obligacji;
- r. Oświadczam, że złożenie niniejszego zapisu oraz nabycie Obligacji nie jest sprzeczne z postanowieniami jakiegokolwiek umowy, której jestem stroną, prawomocnymi i wykonalnymi decyzjami administracyjnymi lub orzeczeniami sądów lub organów władzy państwowej mnie dotyczących;
- s. Oświadczam, iż wszelkie środki, które zamierzam zainwestować w opłacenie zapisu na Obligacje pochodzą z legalnych źródeł;
- t. Oświadczam, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za podanie fałszywych informacji w niniejszym formularzu;
- u. Oświadczam, iż jestem/ nie jestem osobą zajmującą eksponowane stanowisko polityczne\*.

## Miejscowość, data i podpis Inwestora

Strona  
145

---

\*Zgodnie z art. 2 pkt 1f) ustawy z dnia 16 listopada 2000 roku o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (tekst jednolity: Dz. U. 2014.455 („Ustawa”) przez osoby zajmujące eksponowane stanowisko polityczne rozumie się osoby fizyczne:

- a) szefów państw, szefów rządów, ministrów, wiceministrów lub zastępców ministrów, członków parlamentu, sędziów sądów najwyższych, trybunałów konstytucyjnych oraz innych organów sądowych, których orzeczenia nie podlegają zaskarżeniu, z wyjątkiem trybów nadzwyczajnych, członków trybunałów obrachunkowych, członków zarządów banków centralnych, ambasadorów, chargés d'affairs oraz wyższych oficerów sił zbrojnych, członków organów zarządzających lub nadzorczych przedsiębiorstw państwowych - którzy sprawują lub sprawowali te funkcje publiczne w okresie roku od dnia zaprzestania spełniania przesłanek określonych w tych przepisach,
- b) małżonków osób, o których mowa w lit. a, lub osoby pozostające z nimi we wspólnym pożyciu, rodziców i dzieci osób, o których mowa w lit. a, małżonków tych rodziców i dzieci lub osoby pozostające z nimi we wspólnym pożyciu,
- c) które pozostają lub pozostawały z osobami, o których mowa w lit. a, w ścisłej współpracy zawodowej lub gospodarczej lub są współwłaścicielami podmiotów prawa, a także jedynymi uprawnionymi do majątku podmiotów prawa, jeżeli zostały one założone na rzecz tych osób - mające miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

## 7.5.2. Osoby prawne

**FORMULARZ ZAPISU**  
**NA OBLIGACJE SERII E EMITOWANE PRZEZ VICTORIA DOM S.A.**

Niniejszy dokument stanowi zapis na obligacje zwykłe na okaziciela serii E spółki Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie („**Emitent**”), o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, oferowane w ramach Oferty Publicznej („**Obligacje**”). Obligacje emitowane są na mocy Uchwały nr 1/01/2017 Zarządu Emitenta z dnia 5 stycznia 2017 r. oraz uchwały Rady Nadzorczej Emitenta nr 24/RN/2016 z dnia 26 września 2016 r. Obligacje przeznaczone są do objęcia na warunkach określonych w opublikowanym Memorandum informacyjnym Obligacji oraz niniejszym formularzu zapisu w związku z ofertą prowadzoną przez NWA I Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie („**Oferujący**”).

Wszelkie definicje pisane wielką literą, a niezdefiniowane inaczej w niniejszym formularzu zapisu mają znaczenie nadane im w Memorandum Informacyjnym.

**TABELA DANYCH**

Dane Inwestora		
A. Nazwa:		
B. KRS/RFI/Regon/inny nr rejestrowy:		
C. Adres siedziby:		
D. Adres do korespondencji:		
E. Numer telefonu kontaktowego:		
F. Adres poczty elektronicznej:		
Dane osób działających w imieniu inwestora		
G. Imię:		
H. Nazwisko:		
I. Stanowisko:		
J. Numer PESEL:		
Dane dotyczące zapisu		
K. Cena zakupu jednej Obligacji:		
L. Liczba Obligacji objętych zapisem:		

M. Całkowita wartość zapisu:	
N. Forma wpłaty na Obligacje:	
O. Numer rachunku papierów wartościowych:	
P. Nazwa podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych:	
Q. Numer rachunku bankowego:	

**Uwaga:**

Formularz zapisu bez wpisanego pełnego numeru rachunku i nazwy domu maklerskiego w części „Dane dotyczące zapisu” jest nieważny.

Konsekwencją niepełnego bądź nieprawidłowego określenia danych ewidencyjnych inwestora lub sposobu zwrotu wpłaconej kwoty bądź jej części może być nieterminowy zwrot wpłaconych środków. Zwrot wpłaty następuje bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań. Wszelkie konsekwencje wynikające z nieprawidłowego wypełnienia formularza zapisu ponosi Inwestor.

**Oświadczenia osoby składającej zapis:**

- a. Oświadczam, że zapoznałem się i akceptuję treść opublikowanego Memorandum Informacyjnego i jego załączników, w szczególności Warunków Emisji Obligacji serii E spółki Victoria Dom S.A. oraz Statutu spółki Victoria Dom S.A.;
- b. Oświadczam, że jestem świadomy i akceptuję fakt, iż warunkiem nabycia Obligacji jest otrzymanie przez Oferującego lub Członka Konsorcjum Dystrybucyjnego prawidłowo wypełnionego przez Inwestora formularza zapisu oraz wpłacenie kwoty stanowiącej iloczyn Ceny Emisyjnej jednej Obligacji i liczby Obligacji, na które Inwestor dokonuje zapisu bez dokonywania jakichkolwiek potrąceń roszczeń wzajemnych;
- c. Zobowiązuję się opłacić Obligacje zgodnie z terminami wskazanymi w Memorandum Informacyjnym w kwocie wynikającej z Tabeli Danych i akceptuję, że jeżeli nie wykonam lub wykonam w sposób nienależyty powyższe zobowiązania Obligacje nie zostaną mi przydzielone;
- d. Wyrażam zgodę na przydzielenie mi mniejszej liczby Obligacji w Ofercie Publicznej niż objęta zapisem lub nieprzydzielenie ich wcale, zgodnie z zasadami opisanymi w Memorandum Informacyjnym;
- e. Zobowiązuję się do niezwłocznego poinformowania domu maklerskiego, w którym dokonałem zapisu na Obligacje o wszelkich zmianach dotyczących wskazanego numeru rachunku papierów wartościowych lub podmiotu prowadzącego w/w rachunek;
- f. Wyrażam zgodę i wnoszę o przekazywanie za pośrednictwem strony [www.victoriadom.pl](http://www.victoriadom.pl) lub pocztą elektroniczną informacji związanych z emisją Obligacji;
- g. Oświadczam, że jestem świadomy, że Emitent jest jedynym podmiotem zobowiązanym do spełnienia świadczeń z Obligacji;



- h. Oświadczam, iż jestem właścicielem rachunku papierów wartościowych wpisanego w formularzu zapisu;
- i. Oświadczam, że jestem świadomy, że inwestycje w Obligacje wiążą się z ryzykiem inwestycyjnym oraz, że może być ono nieadekwatne w odniesieniu do mojej wiedzy i świadomości;
- j. Oświadczam, że nabywając Obligacje podejmuję własne, niezależne decyzje, w oparciu o własne rozeznanie lub porady własnych doradców, w tym co do tego, czy transakcja jest dla mnie odpowiednia oraz nie kieruje się żadnymi informacjami przekazanymi mi (ustnie, pisemnie lub w jakiegokolwiek innej formie) przez Oferującego, Członka Konsorcjum Dystrybucyjnego lub Emitenta w procesie oferowania Obligacji, co oznacza, że informacji będących wyjaśnieniami dotyczącymi treści Memorandum Informacyjnego nie uważam za porady inwestycyjne lub rekomendacje ich nabycia;
- k. Oświadczam, że jestem świadomy i akceptuję fakt, iż ani Oferujący ani Emitent nie ponoszą żadnej odpowiedzialności za skutki podatkowe związane z nabyciem Obligacji, w związku z czym podejmując decyzję inwestycyjną w zakresie inwestycji w Obligacje we własnym zakresie oceniłem ryzyko prawne i podatkowe związane z nabyciem tych Obligacji i akceptuję je;
- l. Oświadczam, że znana jest mi sytuacja finansowa Emitenta, akceptuję w pełni ryzyko finansowe związane z nabyciem Obligacji Emitenta. Oświadczam także, że przyjmuje do wiadomości, że ani Oferujący ani Członek Konsorcjum Dystrybucyjnego nie jest zobowiązany do prowadzenia jakichkolwiek działań mających na celu ocenę ryzyka finansowego Emitenta;
- m. Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia oferty publicznej, na umieszczenie moich danych osobowych w bazie danych Oferującego oraz oświadczam, że dane w zapisie zostały podane dobrowolnie. Przyjmuję do wiadomości, że przysługuje mi prawo wglądu do moich danych osobowych oraz ich poprawiania. Zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 poz. 922) potwierdzam otrzymanie informacji, że administratorem danych jest NWA Dom Maklerski S.A. oraz zgadzam się na otrzymywanie informacji handlowych pochodzących od Oferującego za pomocą środków komunikacji elektronicznej i m. in. w tym celu udostępniam swój adres poczty elektronicznej;
- n. Wyrażam zgodę na przekazywanie moich danych osobowych objętych tajemnicą zawodową w zakresie informacji związanych z dokonaniem przeze mnie zapisem na Obligacje przez Oferującego Emitentowi, w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia oferty i prowadzenia rejestru nabywców Obligacji oraz realizowania z nich świadczeń i upoważniam te podmioty do otrzymania tych informacji;
- o. W przypadku podjęcia przez Emitenta decyzji o wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalist, wyrażam zgodę na przekazanie moich danych osobowych w zakresie informacji z dokonaniem przeze mnie zapisem na Obligacje agentowi lub sponsorowi emisji;
- p. Wyrażam zgodę na przekazywanie przez Oferującego oraz Emitenta danych zamieszczonych w niniejszym formularzu, w tym danych osobowych, podmiotowi mającemu prowadzić ewidencję Obligacji;

- q. Oświadczam, że jestem osobą, która zgodnie z przepisami prawa obowiązującego w kraju, którego jestem rezydentem, może wziąć udział w Ofercie Publicznej Obligacji;
- r. Oświadczam, że złożenie niniejszego zapisu oraz nabycie Obligacji nie jest sprzeczne z postanowieniami jakiegokolwiek umowy, której jestem stroną, prawomocnymi i wykonalnymi decyzjami administracyjnymi lub orzeczeniami sądów lub organów władzy państwowej mnie dotyczących;
- s. Oświadczam, iż wszelkie środki, które zamierzam zainwestować w opłacenie zapisu na Obligacje pochodzą z legalnych źródeł;
- t. Oświadczam, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za podanie fałszywych informacji w niniejszym formularzu;
- u. Oświadczam, iż jako osoba działająca w imieniu Inwestora jestem/ nie jestem osobą zajmującą eksponowane stanowisko polityczne\*;
- v. Wskazuję następujące dane beneficjenta rzeczywistego, o ile występuje (imię, nazwisko, nr PESEL, adres, obywatelstwo)\*\*;  
.....  
.....
- w. załącza dokumenty potwierdzające status prawny Inwestora oraz stwierdzające, że osoby podpisujące niniejszy formularz zapisu są upoważnione do składania oświadczeń woli w imieniu i na rzecz Inwestora.

## Miejscowość, data i podpis Inwestora

---

\*Zgodnie z art. 2 pkt 1f) ustawy z dnia 16 listopada 2000 roku o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (tekst jednolity: Dz. U. 2014.455 („**Ustawa**”)) przez osoby zajmujące eksponowane stanowisko polityczne rozumie się osoby fizyczne:

- a) szefów państw, szefów rządów, ministrów, wiceministrów lub zastępców ministrów, członków parlamentu, sędziów sądów najwyższych, trybunałów konstytucyjnych oraz innych organów sądowych, których orzeczenia nie podlegają zaskarżeniu, z wyjątkiem trybów nadzwyczajnych, członków trybunałów obrachunkowych, członków zarządów banków centralnych, ambasadorów, chargés d'affaires oraz wyższych oficerów sił zbrojnych, członków organów zarządzających lub nadzorczych przedsiębiorstw państwowych - którzy sprawują lub sprawowali te funkcje publiczne w okresie roku od dnia zaprzestania spełniania przesłanek określonych w tych przepisach,
- b) małżonków osób, o których mowa w lit. a, lub osoby pozostające z nimi we wspólnym pożyciu, rodziców i dzieci osób, o których mowa w lit. a, małżonków tych rodziców i dzieci lub osoby pozostające z nimi we wspólnym pożyciu,
- c) które pozostają lub pozostawały z osobami, o których mowa w lit. a, w ścisłej współpracy zawodowej lub gospodarczej lub są współwłaścicielami podmiotów prawa, a także jedynymi uprawnionymi do majątku podmiotów prawa, jeżeli zostały one założone na rzecz tych osób - mające miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

**\*\*Przepisy Ustawy wymagają od firm inwestycyjnych podjęcia działań w celu identyfikacji beneficjenta rzeczywistego. Zgodnie z Ustawą przez beneficjenta rzeczywistego rozumie się:**

- a) osobę fizyczną lub osoby fizyczne, które są właścicielami osoby prawnej lub sprawują kontrolę nad klientem albo mają wpływ na osobę fizyczną, w imieniu której przeprowadzana jest transakcja lub prowadzona jest działalność;
- b) osobę fizyczną lub osoby fizyczne, które są udziałowcami lub akcjonariuszami lub posiadają prawo głosu na zgromadzeniu wspólników w wysokości powyżej 25% w tej osobie prawnej, w tym za pomocą pakietów akcji na okaziciela, z wyjątkiem spółek, których papiery wartościowe są w obrocie zorganizowanym, podlegających lub stosujących przepisy prawa Unii Europejskiej w zakresie ujawniania informacji, a także podmiotów świadczących usługi finansowe na terytorium państwa członkowskiego Unii Europejskiej albo państwa równoważnego - w przypadku osób prawnych;
- c) osobę fizyczną lub osoby fizyczne, które sprawują kontrolę, nad co najmniej 25% majątku - w przypadku podmiotów, którym powierzono administrowanie wartościami majątkowymi oraz rozdzielanie takich wartości, z wyjątkiem podmiotów wykonujących czynności, o których mowa w art. 69 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.

## 7.6. Definicje i skróty

<b>Agent Dokumentacyjny</b>	oznacza NWA I Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
<b>Agent ds. Płatności</b>	oznacza NWA I Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
<b>Agent Kalkulacyjny</b>	oznacza NWA I Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
<b>ASO GPW</b>	oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW w ramach rynku Catalyst
<b>Banki Referencyjne</b>	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.
<b>Catalyst</b>	oznacza zorganizowany rynek dłużnych instrumentów finansowych w Polsce
<b>Cena Emisyjna</b>	oznacza cenę emisyjną jednej Obligacji wskazaną w pkt 3(c) Warunków Emisji
<b>Członek Konsorcjum Dystrybucyjnego</b>	Domy maklerskie tworzące Konsorcjum Dystrybucyjne poza Oferującym
<b>Dług Netto</b>	oznacza sumę Zobowiązań Finansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, określaną każdorazowo na podstawie Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
<b>Dom Maklerski</b>	Dom maklerski, będący Członkiem Konsorcjum Dystrybucyjnego oraz Oferujący
<b>Dzień Emisji</b>	oznacza dzień 7 lutego 2017 r.
<b>Dzień Płatności Odsetek</b>	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu.
<b>Dzień Roboczy</b>	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



<b>Dzień Ustalenia Praw</b>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(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;</li> <li>(b) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; oraz</li> <li>(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.</li> </ul>
<b>Dzień Ustalenia Stopy Procentowej</b>	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
<b>Dzień Wcześniejszego Wykupu</b>	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
<b>Dzień Wykupu</b>	oznacza dzień 7 lutego 2021 r.
<b>EBITDA</b>	oznacza sumę wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji za ostatnie 12 miesięcy, obliczaną na podstawie półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego
<b>Emitent, Spółka, Victoria Dom</b>	oznacza Victora Dom Spółka Akcyjna, z siedzibą w Warszawie
<b>Ewidencja</b>	oznacza ewidencję w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach prowadzoną przez Podmiot Prowadzący Ewidencję
<b>Formularz Zapisu</b>	oznacza zapis Inwestora na Obligację
<b>GPW</b>	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie
<b>Grupa lub Grupa Kapitałowa</b>	oznacza Emitenta wraz z jego Podmiotami Zależnymi

<b>Inwestor</b>	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
<b>Kapitały Własne</b>	oznacza łączną wartość kapitałów własnych Emitenta określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego
<b>KDPW</b>	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
<b>KNF lub Komisja</b>	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego
<b>Kodeks Cywilny</b>	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku, poz. 121 ze zmianami)
<b>Kodeks Postępowania Cywilnego</b>	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku, poz. 101, ze zmianami)
<b>Konsorcjum Dystrybucyjne</b>	oznacza konsorcjum podmiotów przeprowadzających subskrypcję papierów wartościowych na warunkach określonych w Memorandum Informacyjnym i umowie dystrybucyjnej zawartej z Oferującym
<b>KSH</b>	oznacza ustawę z dnia 15 września 2001 roku – Kodeks Spółek Handlowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 1030, ze zmianami)
<b>Marża</b>	oznacza marżę w wysokości 425 punktów bazowych
<b>Materiały Przechowywane</b>	oznacza dokumenty, informacje i komunikaty publikowane w wykonaniu Ustawy o Obligacjach na Stronie Internetowej Emitenta w związku z Obligacjami
<b>Memorandum Informacyjne, Memorandum</b>	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)
<b>Obligacje, Obligacje serii E</b>	oznacza obligacje emitowane przez Emitenta na podstawie Warunków Emisji serii E
<b>Obligatariusz</b>	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
<b>Oferujący</b>	oznacza NWA I Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
<b>Oferta, Oferta Publiczna, Publiczna Oferta</b>	oznacza ofertę publiczną Obligacji przeprowadzaną na podstawie niniejszego Memorandum Informacyjnego
<b>Okres Odsetkowy</b>	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 (Niewypelnienie zobowiązania, likwidacja i zmiana formy prawnej Emitenta)
<b>Podmiot Prowadzący Ewidencję</b>	oznacza NWA I Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, pełniący funkcję podmiotu prowadzącego Ewidencję
<b>Podmiot Zależny</b>	oznacza podmiot w stosunku do którego Emitent jest spółka dominująca w rozumieniu art. 3 ust. 1 punkt 37 Ustawy o Rachunkowości
<b>POK</b>	oznacza Punkt Obsługi Klienta Domu maklerskiego
<b>Prawo Restrukturyzacyjne</b>	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo Restrukturyzacyjne (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 978, ze zmianami)
<b>Prawo Upadłościowe</b>	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe.
<b>Przypadek Naruszenia</b>	oznacza każde zdarzenie określone w pkt 14.1 (Przypadki Naruszenia).
<b>Regulacje KDPW</b>	oznacza Szczegółowe Zasady, Regulamin KDPW lub wszelkie inne mające zastosowanie regulacje wydane przez KDPW
<b>Regulamin KDPW</b>	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
<b>Rozporządzenie w sprawie Memorandum Informacyjnego</b>	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)
<b>Sprawozdanie Finansowe</b>	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
<b>Statut</b>	oznacza statut spółki Victoria Dom S.A.
<b>Stopa Bazowa</b>	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
<b>Strona Internetowa Emitenta</b>	oznacza stronę internetową znajdującą się pod adresem <a href="http://www.victoriadom.pl">www.victoriadom.pl</a> , lub inną stronę internetową, która ją zastąpi
<b>Szczegółowe Zasady</b>	oznacza Szczegółowe Zasady Działania KDPW lub inny dokument, który zastąpi Szczegółowe Zasady w danym czasie
<b>Świadcstwo Depozytowe</b>	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
<b>Uczestnik Depozytu</b>	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
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238, ze zmianami)
<b>Ustawa o Obrocie</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 94, ze zmianami)
<b>Ustawa o Ofercie</b>	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)
<b>Ustawa o Rachunkowości</b>	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 1047 ze zmianami)
<b>Warunki Emisji Obligacji, Warunki Emisji</b>	Warunki Emisji Obligacji uchwalone uchwałą nr 01/01/2017 Zarządu Spółki z dnia 5 stycznia 2017 r.
<b>Wskaźnik Dług Netto/EBITDA</b>	oznacza dla danego Okresu Badania iloraz Długu Netto i EBITDA
<b>Wskaźnik Dług Netto/Kapitały Własne</b>	oznacza dla danego Okresu Badania iloraz Długu Netto i Kapitałów Własnych
<b>Wskaźniki Finansowe</b>	oznaczają każdy z poniższych wskaźników: (a) Wskaźnik Dług Netto/EBITDA, oraz (b) Wskaźnik Dług Netto/Kapitały Własne.
<b>Zobowiązania Finansowe</b>	oznacza sumę zobowiązań finansowych według wartości bilansowych, w



szczegółności 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