

NOTA INFORMACYJNA

sporządzona na potrzeby wprowadzenia do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez spółkę pod firmą BondSpot S.A. oraz w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

10.000 obligacji serii G i 5.000 obligacji serii H asymilowanych pod jednym kodem ISIN wyemitowanych przez spółkę pod firmą Victoria Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie



Niniejsza nota informacyjna została sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tą notą do:

- 1) obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A. oraz
- 2) obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na:

- 1) regulowanym rynku pozagiełdowym prowadzonym przez BondSpot S.A.; ani na
- 2) rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (ryнку podstawowym lub równoległym).

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

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

Autoryzowany Doradca:

MICHAEL/STRÖM
INVESTMENTS

Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 16 października 2017 r.

1. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ

1.1. Emitent

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

W imieniu Emitenta:


Michał Jasiński
Prezes Zarządu

Victoria Dom Spółka Akcyjna
03-289 Warszawa, ul. Kały 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-

1.2. Autoryzowany Doradca

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

W imieniu Autoryzowanego Doradcy:


Michał Ząbczyński
Prezes Zarządu
Leszek Traczyk
Członek Zarządu

SPIS TREŚCI

1. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ ...	2
1.1. Emitent	2
1.2. Autoryzowany Doradca	2
Spis treści	3
2. PODSTAWOWE DANE O EMITENCIE	6
2.1. Emitent:	6
2.2. Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej:	6
2.3. Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu - dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał	6
2.4. Nazwa (firma) i siedziba (miejsce zamieszkania) doradców Emitenta	7
3. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA ..	8
3.1. Czynniki ryzyka związane z Emitentem	8
3.1.1. Ryzyko związane z koncentracją działalności Spółki na rynku warszawskim	8
3.1.2. Ryzyko związane ze współpracą z generalnym wykonawcą oraz podwykonawcami	8
3.1.3. Ryzyko związane z dostawami materiałów budowlanych	9
3.1.4. Ryzyko utraty kadry zarządzającej	10
3.1.5. Ryzyko wad prawnych nieruchomości i ryzyko wywłaszczeniowe	10
3.1.6. Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska	11
3.1.7. Ryzyko związane z wadami projektowymi, technologiami, gwarancjami podwykonawczymi oraz odpowiedzialnością wynikającą z tytułu sprzedaży nieruchomości	12
3.1.8. Ryzyko związane z otoczeniem inwestycyjnym i brakiem infrastruktury	12
3.1.9. Ryzyko utraty płynności finansowej	13
3.1.10. Ryzyko wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych	13
3.1.11. Ryzyko związane z wypadkami przy pracy	14
3.1.12. Ryzyko związane z pozyskiwaniem gruntów pod projekty deweloperskie	14
3.1.13. Ryzyko związane z umowami przedwstępnymi i warunkowymi umowami zakupu gruntów	15
3.1.14. Ryzyko wynikające z kontaktów z mediami	16
3.1.15. Ryzyko spadku cen mieszkań	16
3.1.16. Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych	17
3.1.17. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną	17
3.1.18. Ryzyko konkurencji	18
3.1.19. Ryzyko związane z Ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego ..	18
3.1.20. Ryzyko postawienia zarzutu stosowania niedozwolonych klauzul umownych	19
3.1.21. Ryzyko związane z postępowaniem administracyjnym w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego	20
3.1.22. Ryzyko związane z interpretacją, stosowaniem i zmianami przepisów prawa, w tym prawa podatkowego	21
3.1.23. Ryzyko związane z dokonywaniem transakcji ze spółkami powiązanymi	22

3.1.24. Ryzyko związane z konfliktem interesów pomiędzy obowiązkami członków organów Spółki, a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami	23
3.2. Czynniki ryzyka związane z oferowanymi instrumentami dłużnymi	23
3.2.1. Ryzyko kredytowe	23
3.2.2. Ryzyko stopy procentowej	23
3.2.3. Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji	24
3.2.4. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia	24
3.2.5. Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji	24
3.2.6. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza	25
3.2.7. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta	25
3.2.8. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym	25
3.3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem oferowanych instrumentów finansowych do obrotu zorganizowanego	25
3.3.1. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami lub wykluczenia Obligacji z obrotu na ASO	25
3.3.2. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności	28
3.3.3. Ryzyko związane z nałożeniem kary pieniężnej na Emitenta	28
3.3.4. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF	29
4. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	32
4.1. Cel emisji Obligacji serii G i H	32
4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych	32
4.3. Wielkość emisji	32
4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji	33
4.5. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu	33
4.6. Wykup Obligacji	34
4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza	34
4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta	35
4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji	35
4.8. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia	37
4.9. Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych	37
4.10. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone	37
4.11. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne	38
4.12. W przypadku ustanowienia jakiegokolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego	38

4.13.	W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych Obligacji, b) ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu emitenta – w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji	38
4.14.	W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa - dodatkowo: a) liczba akcji przypadających na jedną obligację, b) cena emisyjna akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji	38
5.	ZAŁĄCZNIKI	39
5.1.	Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta	39
5.2.	Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta	47
5.3.	Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną	56
5.4.	Warunki Emisji Obligacji G	66
5.5.	Warunki Emisji Obligacji H	81
5.6.	Definicje i objaśnienia skrótów	96

2. PODSTAWOWE DANE O EMITENCIE

2.1. Emitent:

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

2.2. Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej:

Osoby uprawnione do reprezentowania Emitenta:

Michał Jasiński – Prezes Zarządu,

Waldemar Wasiluk – Wiceprezes Zarządu,

Anna Mamcarz - Członek Zarządu,

Prawo reprezentowania Spółki przysługuje: Prezesowi Zarządu jednoosobowo, Wiceprezesowi Zarządu działającemu łącznie z drugim Członkiem Zarządu lub z prokurentem.

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

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

2.4. Nazwa (firma) i siedziba (miejsce zamieszkania) doradców Emitenta

Doradca Emitenta (będący jednocześnie podmiotem który oferował Obligacje Emitenta)

Nazwa:	Michael / Ström Dom Maklerski sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 134, 02-305 Warszawa
Numer telefonu:	+48 22 128 59 00
Numer fax:	+48 22 128 59 89
Strona internetowa:	www.michaelstrom.pl
Adres poczty	kontakt@michaelstrom.pl
NIP:	525-247-22-15
REGON:	14226131900000
Numer KRS:	0000347507
Zakres działań we współpracy z Emitentem	<ol style="list-style-type: none">1) wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszej Noty Informacyjnej,2) złożenie w niniejszej Nocie Informacyjnej oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy,3) sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji serii G i H do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie i BondSpot S.A.,4) udział w procedurze wprowadzenia Obligacji serii G i H do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie i BondSpot S.A.

3. Czynniki ryzyka związane z Emitentem i wprowadzanymi instrumentami dłużnymi, w szczególności związane z sytuacją gospodarczą, majątkową i finansową Emitenta

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

3.1. Czynniki ryzyka związane z Emitentem

3.1.1. Ryzyko związane z koncentracją działalności Spółki na rynku warszawskim

Spółka koncentruje swoją działalność na rynku warszawskim i w najbliższej perspektywie większość przychodów i zysków realizowanych przez Spółkę 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 Spółki.

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

3.1.2. Ryzyko związane ze współpracą z generalnym wykonawcą oraz podwykonawcami

W procesie realizacji projektów deweloperskich Spółka 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.

Spółka 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 Spółka nadzoruje wykonywanie umów z wykonawcami, a w szczególności kontroluje jakość i harmonogram wykonywania robót budowlanych gwarantujących wywiązywanie się Spółki z terminów zakontraktowanych z klientami. Jednak pomimo tych kontroli Spółka 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 Spółki.

3.1.3. Ryzyko związane z dostawami materiałów budowlanych

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

Spółka 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. Spółka 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 Spółka 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, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Spółki.

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

3.1.4. Ryzyko utraty kadry zarządzającej

Działalność oraz rozwój Emitenta są uzależnione od wiedzy i doświadczenia kadry zarządzającej oraz pracowników Spółki. Istotnym czynnikiem wpływającym na działalność i wyniki Spółki 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 osiągniętych wyników w zakresie pozyskiwania i realizacji zarówno bieżących, jak i nowych projektów deweloperskich.

W związku z intensywnym rozwojem Spółki 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 Emitenta 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.

3.1.5. Ryzyko wad prawnych nieruchomości i ryzyko wywłaszczeniowe

Bieżąca działalność oraz perspektywy rozwoju Emitenta 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 Spółę 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 2017 r. poz. 1496 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 2017 r. poz. 1122 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, narażona 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 Spółki możliwości dysponowania nieruchomością objętą takimi roszczeniami.

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

3.1.6. 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 Spółkę wystąpią nieprzewidziane koszty naprawy szkód, nałożone zostaną na Spółkę kary pieniężne lub obowiązek zapłaty odszkodowań w związku z zanieczyszczeniami środowiska naturalnego, co może mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Spółki.

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

Spółka 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, a także po jej upływie – na zasadach ogólnych, Spółka zobowiązana jest do usuwania wad wynikających z niewłaściwego wykonawstwa lub wad ukrytych, które nie zostały przez Spółkę zidentyfikowane podczas odbioru robót od podwykonawców. Z tego tytułu, w związku z dochodzeniem roszczeń przez właścicieli lokali przed sądami powszechnymi, Spółka może zostać w szczególności zobowiązana do obniżenia ceny przedmiotu sprzedaży, usunięcia stwierdzonych wad, a nawet może ponieść odpowiedzialność odszkodowawczą na zasadach ogólnych; dodatkowym zagrożeniem w związku z odpowiedzialnością z tytułu rękojmi jest możliwość skorzystania z prawa odstąpienia od umowy przez kupujących (nabywców lokali)

Przedstawione powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Spółki.

3.1.8. 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 Spółka 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, osiągane wyniki i sytuację finansową Spółki.

3.1.9. Ryzyko utraty płynności finansowej

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

Na Spółce, 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 Spółki, co może mieć negatywny wpływ na jego płynność finansową.

Spółka stara się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczonymi terminami płatności. Spółka 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 Spółki. W przeszłości Spółka nie miała problemów z płynnością finansową.

3.1.10. Ryzyko wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych

Działalność w branży deweloperskiej charakteryzuje się zauważalną wrażliwością na panujące warunki pogodowe. Spółka 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 (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 Spółki (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, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Spółki.

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

3.1.11. Ryzyko związane z wypadkami przy pracy

Spółka 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. Spółka ponosi odpowiedzialność za bezpieczeństwo zarówno własnych pracowników, jak też osób trzecich przebywających na terenie budowy, na zasadzie ryzyka (jest bowiem, w rozumieniu kc, zakładem wprawianym w ruch za pomocą sił przyrody).

Mimo dołożenia należytej staranności, co do przygotowania i prowadzenia prac budowlanych nie można wykluczyć ryzyka wystąpienia wypadku, w którym zostanie uszkodzone lub zniszczone mienie lub też wystąpi uszczerbek na zdrowiu pracownika lub osoby trzeciej. Nie można wykluczyć ryzyka, iż taki wypadek spowoduje wystąpienie przeciwko Spółce 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, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Spółki.

3.1.12. 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. Spółka aktywnie penetruje rynek nieruchomości na rynku warszawskim oraz innych lokalnych rynkach, na których może w przyszłości prowadzić projekty deweloperskie i analizuje

na bieżąco ofertę rynkową. W przyszłości nie można jednak wykluczyć ryzyka trudności w zaopatrzeniu Spółki w odpowiednią ilość gruntów w dobrych lokalizacjach, które zagwarantują płynną działalność i stały rozwój. Nie można w szczególności wykluczyć ryzyka koncentracji popytu na najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach, niekorzystnych warunków handlowych, a także opóźnień lub trudności w uzyskaniu finansowania konkretnego zakupu. Nabywane przez Spółkę grunty (pomimo starannej analizy przed zakupem) mogą być obciążone wadami, w tym m.in.: geologicznymi w postaci np. braku nośności gruntu, odkryciem złóż archeologicznych w trakcie realizacji inwestycji czy zanieczyszczeniem gruntu. Istnieje także możliwość sprzeciwu właścicieli sąsiednich nieruchomości w trakcie procedowania warunków zabudowy i pozwolenia na budowę. Proces pozyskiwania gruntów napotyka niekiedy na takie trudności, jak brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych, ograniczoną 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 Spółki, co może w sposób negatywny wpłynąć na skalę działalności, wyniki i sytuację finansową Spółki.

3.1.13. Ryzyko związane z umowami przedwstępnymi i warunkowymi umowami zakupu gruntów

Spółka 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 Spółka ma nabyć nieruchomość w przyszłości. Częstym warunkiem, zamieszczanym przez Spółkę w umowach, jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o pozwoleniu na budowę. W przypadku nieziszczenia się ww. lub innego warunku nie dochodzi do finalizacji transakcji, tzn. do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w wykonaniu umowy przedwstępnej.

Brak możliwości skutecznego nabycia wybranego wcześniej gruntu uniemożliwi lub znacznie odroczy w czasie proces inwestycyjny (i planowane przychody ze sprzedaży), gdyż Spółka 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, bądź nawet w przypadku zawarcia umowy przedwstępnej bezwarunkowej, Spółka nie ma pewności, czy nabędzie własność nieruchomości. Sprzedający mogą bowiem, z przyczyn od Spółki niezależnych, odmówić zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży lub umowy przenoszącej własność, a w takim przypadku Spółka będzie zmuszona 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 Spółki.

3.1.14. Ryzyko wynikające z kontaktów z mediami

Spółka, 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 Spółkę. Media mogą przeinaczyć lub w sposób nieobiektywny przedstawić stanowisko Spółki np. w sprawach sporów z klientami, o których zostały poinformowane. Taka sytuacja może wpłynąć na wizerunek Spółki, co może mieć istotny negatywny wpływ na jego działalność, sytuację lub wynik finansowy.

3.1.15. Ryzyko spadku cen mieszkań

Wyniki finansowe Spółki będą uzależnione w szczególności od poziomu cen mieszkań w Polsce oraz na innych rynkach, na których Spółka 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 2017, 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 Spółka 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 Spółki.

3.1.16. 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. Spółka współpracuje również z profesjonalnymi firmami zajmującymi się pozyskiwaniem kredytów hipotecznych dla nabywców mieszkań, aby ułatwić proces kredytowania nabywców mieszkań od Spółki. Spadek dostępności tych kredytów mógłby negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Spółki.

Zdolność kredytowa kredytobiorców może ulec zmianie na skutek wzrostu kursów walutowych w przypadku kredytów denominowanych w walutach obcych lub zmian w polityce regulacyjnej zwłaszcza mającej wpływ na ocenę zdolności kredytowej kredytobiorców przez banki oraz odpowiadającej tej ocenie polityki banków w zakresie udzielania kredytów, w tym denominowanych w walutach obcych. Zdolność kredytowa kredytobiorców może ulec zmianie na skutek zmian w zakresie minimalnego wkładu własnego określanego przez Komisję Nadzoru Finansowego lub innych instytucji regulacyjnych 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 Spółki.

3.1.17. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Poziom przychodów Spółki uzależniony jest od zamożności ludności w krajach, na których Spółka prowadzi lub zamierza prowadzić działalność deweloperską, 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 Spółki 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 Spółkę, co wpłynie negatywnie na jego perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową.

3.1.18. 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.

3.1.19. Ryzyko związane z Ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego

W dniu 29 kwietnia 2012 roku weszła w życie Ustawa z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, tzw. ustawa deweloperska (tj. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1468). 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 wpisu do księgi 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 udostępnienia informacji o swojej sytuacji prawno-finansowej,
- ✓ środki pieniężne od klientów muszą być obowiązkowo wpłacane na rachunki powiernicze.

Klient dewelopera wpłaca kolejne raty płatności na specjalny rachunek, a bank przekazuje pieniądze deweloperowi po ukończeniu poszczególnych etapów budowy lub dopiero na zakończenie inwestycji.

Ustawa przewiduje cztery formy przechowywania środki od klientów:

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

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

Spółka do rozliczania prowadzonej działalności prowadzi rachunki powiernicze otwarte w PKO Banku Polskim oraz Banku Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej.

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 Spółki, co może negatywnie przełożyć się na jego wyniki finansowe.

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 Spółki.

3.1.20. 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 Spółkę 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 Spółki za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, mimo że nie jest ono wyraźnie wskazane w ustawie i nałożyć karę na Spółkę, chociażby Spółka stosowała taką praktykę nieумыślnie. Po drugie, ryzyko polega na możliwości uznania klauzul umownych zawartych we wzorcach umów, stosowanych przez Spółkę za klauzule niedozwolone. Zdecydowana większość umów zawieranych przez Spółkę 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 Spółki postanowienia umowne stosowane przez niego w umowach z konsumentami nie są podobne do postanowień wpisanych do rejestru, istnieje ryzyko, iż UOKiK zakwalifikuje określone postanowienie za niedozwolone i na tej podstawie nałoży na Spółkę karę, co w konsekwencji może negatywnie na wyniki finansowe Spółki.

3.1.21. Ryzyko związane z postępowaniem administracyjnym w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego

Działalność Spółki w zakresie inwestycji budowlanych wiąże się z koniecznością uzyskania stosownych decyzji i zezwoleń administracyjnych. Spółka 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 Spółki 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 Spółkę 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 Spółkę wymagań niezbędnych do uzyskania powyższych decyzji. Uzyskiwanie stosownych aktów administracyjnych wiąże się z często długotrwałymi postępowaniami administracyjnymi, co powoduje powstanie ryzyka braku możliwości zakończenia poszczególnych faz inwestycji w zakładanych przez Spółkę 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 Spółkę mogą wpływać również trudności w dostosowaniu Spółki do odmiennych niż obowiązujące na rynku polskim wymogów prawnych właściwych dla lokalizacji zagranicznych inwestycji Spółki.

Powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na rozwój Spółki i osiągnięcie przez niego wyniki finansowe.

3.1.22. 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 Spółka. Dotyczy to w szczególności stawek podatku dochodowego od osób prawnych, podatku od nieruchomości oraz podatku od towarów i usług. Znaczące ryzyko dla

działalności Spółki 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 Spółki 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 taksy notarialnej oraz prawie ochrony środowiska, które mogą wiązać się z koniecznością ponoszenia przez Spółkę 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 Spółki.

3.1.23. Ryzyko związane z dokonywaniem transakcji ze spółkami powiązаныmi

Spółka zawiera i będzie w przyszłości zawierać transakcje z podmiotami powiązаныmi. Zawierając i realizując transakcje z podmiotami powiązаныmi, Spółka 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 powiązаныmi, złożoność przepisów prawnych regulujących metody badania stosowanych cen oraz ciążące na podatnikach obowiązki dokumentacyjne, jak też mogące istnieć trudności w zidentyfikowaniu porównywalnych transakcji do celów odniesień, nie można wykluczyć, że Spółka zostanie poddana 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 Spółki dodatkowych zobowiązań podatkowych. Jeśli niekorzystne decyzje organów podatkowych dotyczyłyby znacznej części transakcji Spółki, mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na jego działalność, sytuację finansową i wyniki.

3.1.24. Ryzyko związane z konfliktem interesów pomiędzy obowiązками członków organów Spółki, a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami

Istnieją powiązania rodzinne pomiędzy członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki. Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Józef Jasiński oraz Członek Rady Nadzorczej Pani Krystyna Jasińska są rodzicami Prezesa Zarządu Spółki Pana Michała Jasińskiego. Jednocześnie, wszystkie ze wskazanych powyżej osób są wspólnikami spółki JKM sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, która jest jedynym akcjonariuszem Spółki i sprawuje bezpośrednią kontrolę nad Spółką. Dodatkowo, Prezes Zarządu Spółki pełni jednocześnie funkcję prezesa zarządu spółki JKM sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Ponadto Pani Monika Jasińska – wspólnik spółki JKM Sp. z o.o. pełniąc funkcję członka zarządu spółki JKM Sp. z o.o., jest córką członków Rady Nadzorczej Spółki - Pani Krystyny Jasińskiej i Pana Józefa Jasińskiego oraz siostrą Prezesa Zarządu Spółki – Pana Michała Jasińskiego

W związku z powyższym istnieje potencjalne ryzyko wystąpienia konfliktu interesów, który mógłby polegać na kolizji pomiędzy obowiązkiem działania przez członków organów Spółki w interesie Spółki lub zachowywania niezależności, a obowiązkiem działania w interesie innego podmiotu, zobowiązaniami rodzinnymi lub interesami osobistymi. Interesy tych osób lub podmiotów nie muszą być tożsame z interesami Spółki. Istnieje zatem hipotetyczne ryzyko, że w sytuacji wystąpienia konfliktu interesów, konflikt ten zostanie rozstrzygnięty na niekorzyść Spółki.

3.2. Czynniki ryzyka związane z oferowanymi instrumentami dłużnymi

3.2.1. Ryzyko kredytowe

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

3.2.2. Ryzyko stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji ma charakter zmienny i zależy od kształtowania się poziomu stopy bazowej w okresie do Dnia Wykupu. Zmiana stopy bazowej w konsekwencji może spowodować, że inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego (ryzyko dochodu). Jednocześnie zmienność stopy

procentowej powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji (ryzyko reinwestycji).

3.2.3. Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, stanowi zdarzenie, którego wystąpienie i trwanie będzie uprawniać Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, a tym samym każdy z Obligatariuszy będzie mógł zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności. 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.

W przypadku braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, Obligatariusze będą musieli dochodzić swych roszczeń na drodze postępowania sądowego, co będzie generować po stronie Obligatariuszy związane z tym koszty (w szczególności opłat sądowych).

Szczegółowe informacje w zakresie zobowiązań Emitenta, w tym perspektywy kształtowania zobowiązań również Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów, wartość wyemitowanych, a nie wykupionych obligacji zostały podane w pkt. 3.10 Noty Informacyjnej.

3.2.4. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia

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.

3.2.5. Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji

W razie likwidacji Emitenta, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji.

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.

3.2.6. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza

W przypadku wystąpienia i trwania któregośkolwiek ze wskazanych w pkt 14.8 Warunkach Emisji zdarzeń uprawniających Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, Obligatariusz może zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji.

W takim wypadku, obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

3.2.7. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Stosownie do postanowień pkt 15 Warunków Emisji, Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu dowolnej liczby Obligacji, najwcześniej na koniec czwartego Okresu Odsetkowego. W przypadku wykonania przez Emitenta uprawnienia do wcześniejszego wykupu obligacji danej serii, obligacje te w zakresie w jakim zostaną wykupione ulegną umorzeniu, a tym samym Obligatariuszom nie będą przysługiwały prawa wynikające z tych obligacji, które zostaną wcześniej wykupione (w tym prawo do wypłaty odsetek od obligacji) za cały okres, na który obligacje zostały wyemitowane.

3.2.8. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym

Emitent wskazuje, iż w przypadku wystąpienia przesłanek uprawniających Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, o których mowa w Warunkach Emisji i złożenia przez podmiot uprawniony zgodnie Prawem upadłościowym lub Prawem restrukturyzacyjnym wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta, realizacja tego uprawnienia może zostać ograniczona lub może stać się niemożliwa do zrealizowania w oparciu o przepisy Prawa restrukturyzacyjnego i Prawa upadłościowego.

3.3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem oferowanych instrumentów finansowych do obrotu zorganizowanego

3.3.1. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami lub wykluczenia Obligacji z obrotu na ASO

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia

prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, Komisja może zażądać od firmy inwestycyjnej organizującej alternatywny system obrotu zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

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

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

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW oraz zgodnie z § 13 ust. 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu organizowanego przez BondSpot, Organizator ASO może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące:

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

Na podstawie § 11 ust. 2 Regulaminu ASO GPW oraz § 13 ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot, w przypadkach określonych przepisami prawa Organizator ASO zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Zgodnie z § 13 ust. 3 Regulaminu Alternatywnego Systemu organizowanego przez BondSpot w przypadku powstania sytuacji nadzwyczajnej uniemożliwiającej korzystanie z urządzeń i środków technicznych rynku, przez co najmniej 5 członków ASO, BondSpot S.A. może zawiesić obrót wszystkimi instrumentami dłużnymi.

Dodatkowo, zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO organizowanego przez GPW oraz § 14 ust. 3 Regulaminu ASO organizowanego przez BondSpot Organizator ASO przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów dłużnych z obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami dłużnymi.

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

Organizator ASO, zgodnie z § 12 ust. 1-2b Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW oraz zgodnie z § 14 ust. 1-2b Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez BondSpot 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 ASO,
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia (dotyczy wyłącznie Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW).

Ponadto Organizator ASO wyklucza instrumenty finansowe z obrotu:

- w przypadkach określonych przepisami prawa,
- jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie 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.

Ponadto, po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie 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, Organizator ASO może odstąpić od wykluczenia instrumentów finansowych z obrotu jeżeli przed upływem terminu wskazanego w tym przepisie sąd wyda postanowienie:

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

W przypadkach, o których mowa w zdaniu poprzednim, Organizator ASO organizowanego przez GPW i BondSpot wyklucza instrumenty finansowe z obrotu po upływie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia sądu w przedmiocie:

- odmowy zatwierdzenia przez sąd układu w przyspieszonym postępowaniu układowym, postępowaniu układowym lub postępowaniu sanacyjnym, lub

- umorzenia przez sąd przyspieszonego postępowania układowego, postępowania układowego, postępowania sanacyjnego lub postępowania o zatwierdzenie układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym, lub
- uchylenia przez sąd lub wygaśnięcia z mocy prawa układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym lub postępowaniu upadłościowym.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator ASO może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi. Do terminu zawieszenia w tym przypadku nie stosuje się postanowienia § 11 ust. 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW i § 13 ust. 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez BondSpot.

3.3.2. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

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

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

3.3.3. Ryzyko związane z nałożeniem kary pieniężnej na Emitenta

Zgodnie z §17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW oraz § 20b ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone odpowiednio: (i) w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a-15c lub w § 17-17b Regulaminu ASO GPW oraz (ii) w Rozdziale V Regulaminu ASO BondSpot, w szczególności obowiązki określone w § 18-20a Regulaminu ASO BondSpot, Organizator ASO może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta,

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

Zgodnie z § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW oraz § 20b ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot, Organizator ASO podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW oraz § 20b ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot, w przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, bądź nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone odpowiednio w Rozdziale V Regulaminu ASO BondSpot oraz Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW lub § 20b ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot, Organizator ASO może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO GPW oraz § 20b ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO BondSpot nie może przekraczać 50.000 zł.

Zgodnie z § 17d Regulaminu ASO oraz § 20c Regulaminu ASO BondSpot, Organizator ASO może opublikować na swojej stronie internetowej informację o stwierdzeniu naruszenia przez emitenta zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez emitenta obowiązków lub o nałożeniu kary na emitenta.

3.3.4. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF

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

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o ofercie publicznej, w przypadku, gdy Emitent nie wykonywałby lub jeśli wykonywałby w sposób nienależyty obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 Ustawy o ofercie publicznej - odnoszące się do informowania KNF o wprowadzeniu Obligacji do obrotu na Catalyst, KNF może nałożyć na niego karę pieniężną do wysokości 100.000 zł.

W dniu 3 lipca 2016 roku weszło w życie Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku („**Rozporządzenie MAR**”), na podstawie

którego zostaną przyznane Komisji uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych, w wysokości i w zakresie, co najmniej określonym w art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR.

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

- a) w przypadku naruszeń art. 14 lit. a Rozporządzenia MAR, tj. wykorzystanie informacji poufnej – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie;
- b) w przypadku naruszeń art. 14 lit. b Rozporządzenia MAR, tj. udzielenie rekomendacji lub nakłaniania do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- c) w przypadku naruszeń art. 14 lit. c Rozporządzenia MAR, tj. ujawnienie informacji poufnej – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- d) w przypadku naruszeń art. 15 Rozporządzenia MAR, tj. dokonanie manipulacji – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie, a w przypadku wejścia w porozumienie z inną osobą w celu dokonania manipulacji podlega grzywnie do 2.000.000 zł;
- e) w przypadku naruszeń art. 16 Rozporządzenia MAR, tj. naruszenie obowiązku posiadania rozwiązań, systemów i procedur lub nie przekazania informacji lub przekazanie ich z naruszeniem warunków określonych – podlega karze pieniężnej:
 - o w przypadku osób fizycznych – do wysokości 4.145.600 zł;
 - o w przypadku innych podmiotów – do wysokości 10.364.000 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł;
- f) w przypadku naruszeń art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie i aktualizacja listy osób mających dostęp do informacji poufnych, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości:
 - 4.145.600 zł, lub
 - do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
- g) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, tj. obowiązek powiadomienia Komisji oraz Emitenta o transakcjach na instrumentach finansowych emitenta, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
 - w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,

- w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł,
 - w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o których mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty,
- h) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR, tj., dokonanie transakcji na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej w czasie trwania okresu zamkniętego, Komisja może nałożyć, w drodze decyzji:
- karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł,
 - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tym punkcie, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty,
- i) w przypadku naruszeń art. 20 ust. 1 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie lub rozpowszechnienie rekomendacji inwestycyjnej lub innej informacji rekomendującej lub sugerującej strategię inwestycyjną lub nie zachowanie należytej staranności przy dokonywaniu tych czynności, lub nie zapewnienia rzetelności sporządzanych rekomendacji albo nie ujawnienie swojego interesu i konfliktów interesów istniejących w chwili ich sporządzania lub rozpowszechniania, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
 - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
 - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

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

4. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

4.1. Cel emisji Obligacji serii G i H

Środki z emisji zostaną przeznaczone na finansowanie kapitału obrotowego Emitenta.

4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust 5 Ustawy o Obligacjach, niezabezpieczone, emitowane w serii G i H, o oprocentowaniu zmiennym.

Emisje obligacji jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach,
- Uchwały nr 1/05/2017 Zarządu Victoria Dom S.A. z dnia 15 maja 2017 r. w przedmiocie emisji obligacji serii G
- Uchwały nr 2/05/2017 Zarządu Victoria Dom S.A. z dnia 26 maja 2017 r. w przedmiocie emisji obligacji serii H.

Na podstawie Uchwały nr 658/17 KDPW z dnia 29 września 2017 roku Zarząd KDPW postanowił dokonać w dniu 4 października 2017 r. asymilacji 10.000 (dziesięć tysięcy) obligacji na okaziciela serii G zarejestrowanych w KDPW pod kodem PLVCTDM00058 z 5.000 (pięć tysięcy) obligacji na okaziciela serii H zarejestrowanymi w KDPW pod kodem PLVCTDM00066.

Z dniem 4 października 2017 roku pod kodem PLVCTDM00058 oznaczonych jest 15.000 (piętnaście tysięcy) obligacji na okaziciela Emitenta.

4.3. Wielkość emisji

Obligacje serii G

W ramach serii G Emitent wyemitował 10.000 (dziesięć tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych.

Obligacje serii H

W ramach serii 5.000 (pięć tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 5.000.000 (pięć milionów) złotych.

4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji

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

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

Zdarzenie	Obligacje serii G	Obligacje serii H
Sposób oferowania obligacji	Oferta prywatna	
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży	16 maja 2017 roku 6 czerwca 2017 roku	26 maja 2017 roku 9 czerwca 2017 roku
Data przydziału instrumentów dłużnych	9 czerwca 2017 roku	14 czerwca 2017 roku
Liczba instrumentów dłużnych objętych subskrypcją lub sprzedażą	10.000 (dziesięć tysięcy)	5.000 (pięć tysięcy)
Stopy redukcji w poszczególnych transzach, w przypadku gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów dłużnych była mniejsza od liczby papierów wartościowych, na które złożono zapisy	17%	19,51%
Liczba instrumentów dłużnych, które zostały przydzielone	10.000 (dziesięć tysięcy)	5.000 (pięć tysięcy)
Ceny po jakiej instrumenty dłużne były nabywane (obejmowane)	1.000,00 (jeden tysiąc) złotych	
Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty dłużne	72 (siedemdziesiąt dwa)	32 (trzydzieści dwa)
Liczba osób, którym przydzielono instrumenty dłużne	57 (pięćdziesiąt siedem)	30 (trzydzieści)
Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty dłużne w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu dłużnego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu dłużnego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta).	Nie dotyczy	
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów	Łączne koszty emisji Obligacji serii G wyniosły 290,000,00 zł i były to koszty:	Łączne koszty emisji Obligacji serii H wyniosły 135,000,00 zł i były to koszty:

	- przygotowania i przeprowadzenia oferty 280.000,00 zł - wynagrodzenia subemitentów 0,00 zł - sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa 10.000,00 zł. - promocji oferty 0,00 zł	- przygotowania i przeprowadzenia oferty 135.000,00 zł - wynagrodzenia subemitentów 0,00 zł - sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa 0,00 zł. - promocji oferty 0,00 zł
Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	Koszty związane z emisją obligacji zalicza się do kosztów ogólnego zarządu. Natomiast koszty emisji obligacji kwalifikowane są do kosztów finansowych. Część kosztów przypadająca na przyszłe okresy sprawozdawcze, do których zalicza się prowizje od emisji obligacji podlegają aktywowaniu (ujęciu przejściowemu w aktywach bilansu) i następnie jest odnoszona w koszty następnych okresów sprawozdawczych	

4.6. Wykup Obligacji

Wykup Obligacji obu serii nastąpi w dniu **9 czerwca 2021 r.** („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt. 13.2. Warunków Emisji.

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt 13 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt. 5.4. i 5.5 Noty Informacyjnej).

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

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 6 (sześć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu.

4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na zasadach określonych w pkt. 14 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt. 5.4. i 5.5 Noty Informacyjnej).

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

4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Płatności Odsetek, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu;
2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
4. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
 - W Dniu wypłaty odsetek za V -VIII Okres Odsetkowy – 1%,
 - W Dniu wypłaty odsetek za IX-XII Okres Odsetkowy – 0,25%,
 - W Dniu wypłaty odsetek od XIII Okres Odsetkowy – brak premii.

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO GPW i BondSpot. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego ASO GPW i BondSpot, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w § 123 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji:

- punkt 16 *Odsetki* (pkt. 5.4 i 5.5 Noty Informacyjnej),
- punkt 17 *Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji* (pkt. 5.4 i 5.5 Noty Informacyjnej).

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

Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie www.reuters.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

Marża Obligacji wynosi 4,80 p.p. (cztery i 80/100 punktu procentowego).

Sposób ustalenia Stopy Bazowej został opisany w pkt. 16.4 Warunków Emisji (pkt. 5.4 i 5.5 Noty Informacyjnej).

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

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Dzień Ustalenia Praw
1.	Dzień Emisji	9 wrzesień 2017	1 września 2017
2.	9 wrzesień 2017	9 grudzień 2017	1 grudzień 2017
3.	9 grudzień 2017	9 marzec 2018	1 marzec 2018
4.	9 marzec 2018	9 czerwiec 2018	1 czerwiec 2018
5.	9 czerwiec 2018	9 wrzesień 2018	31 sierpnia 2018
6.	9 wrzesień 2018	9 grudzień 2018	30 listopada 2018
7.	9 grudzień 2018	9 marzec 2019	1 marzec 2019
8.	9 marzec 2019	9 czerwiec 2019	31 maja 2019
9.	9 czerwiec 2019	9 wrzesień 2019	30 sierpnia 2019
10.	9 wrzesień 2019	9 grudzień 2019	29 listopada 2019
11.	9 grudzień 2019	9 marzec 2020	28 lutego 2020
12.	9 marzec 2020	9 czerwiec 2020	1 czerwiec 2020
13.	9 czerwiec 2020	9 wrzesień 2020	1 wrzesień 2020
14.	9 wrzesień 2020	9 grudzień 2020	1 grudzień 2020
15.	9 grudzień 2020	9 marzec 2021	1 marzec 2021
16.	9 marzec 2021	9 czerwiec 2021	31 maja 2021

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

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

4.9. Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych

Wartość zobowiązań zaciągniętych przez Emitenta (w ujęciu jednostkowym) na dzień 31 marca 2017 r. wynosi 173.283.081 zł, w tym:

- zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 61.389.325 zł,
- zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 271.702 zł,

z czego wartość zobowiązań przeterminowanych wynosi: 0 zł.

Perspektywa zmiany tych zobowiązań do chwili pełnego umorzenia oferowanych Obligacji

prognozowana wartość zobowiązań Emitenta do czasu ostatecznego wykupu obligacji (łącznie ze zobowiązaniami z obligacji) będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Emitenta, przy czym zobowiązania Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Emitenta będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie, a wskaźniki zadłużenia kształtować się będą na poziomach zapewniających zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań wynikających z obligacji.

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

Obligacje serii	łącna wartość nominalna	Dzień wykupu	Catalyst
C	15 000 000 zł	czerwiec 2018	Nie
D	20 000 000 zł	czerwiec 2020	Nie
E	6 060 000 zł	luty 2021	Tak
F	20 000 000 zł	marzec 2021	Nie

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

Nie dotyczy – przedsięwzięcie nie zostało określone.

4.11. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne

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

4.12. W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego

Nie dotyczy – Obligacje są obligacjami niezabezpieczonymi.

4.13. W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych Obligacji, b) ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu emitenta - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji

Nie dotyczy – Obligacje są obligacjami zwykłymi.

4.14. W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa - dodatkowo: a) liczba akcji przypadających na jedną obligację, b) cena emisyjna akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji

Nie dotyczy – Obligacje są obligacjami zwykłymi.

5. ZAŁĄCZNIKI

5.1. Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta

Identyfikator wydruku: RP/305793/18/20171013123848

Strona 1 z 8

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 13.10.2017 godz. 12:38:48

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	18	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/46697/17/778	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

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

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

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	AKT NOTARIALNY SPORZĄDZONY W DNIU 24.04.2008R. PRZED NOTARIUSZEM ALDONĄ RZODKIEWICZ-KSIĄŻEK W OSTROWI MAZOWIECKIEJ - REPERTORIUM A NR 745/2008.
	2	AKT NOTARIALNY SPORZĄDZONY W DNIU 2 CZERWCA 2008R., ZA NUMEREM REPERTORIUM A NR 4328/2008, PRZED NOTARIUSZEM DOROTĄ GRABOWSKĄ W OSTROWI MAZOWIECKIEJ ZMIENIONO: PAR.1 STATUTU; PAR.2 STATUTU; PAR.13 STATUTU;
	3	04 PAŹDZIERNIKA 2012 R., REP. A NR 6442/2012, NOTARIUSZ DOROTA GRABOWSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W OSTROWI MAZOWIECKIEJ ZMIENIONO: § 34 PKT E
	4	12.12.2013, REP. A NR 8288/2013, NOTARIUSZ DOROTA GRABOWSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W OSTROWI MAZOWIECKIEJ, PLAC KSIĘŻNEJ ANNY MAZOWIECKIEJ NUMER 4. ZMIANA § 9, § 29
	5	14.03.2014 R., NOTARIUSZ TOMASZ KOTUSZEWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, UL. ŚW. WINCENTEGO 95 LOK. 1, REP. A NR 1590/2014, ZMIANA § 7 STATUTU SPÓŁKI.
	6	22.01.2015 R., NOTARIUSZ TOMASZ KOTUSZEWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, REP. A NR 669/2015, ZMIANA § 4 STATUTU SPÓŁKI.
	7	26.03.2015 R., REP. A NR 2969/2015, NOTARIUSZ TOMASZ KOTUSZEWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE ZMIANA STATUTU: - PO § 16 DODANY ZOSTAŁ § 16A - W § 37 DODANY ZOSTAŁ UST. 3.

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

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

2.Nazwa rejestru, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
3.Numer w rejestrze	0000188896
4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
5.Numer REGON	551186334
6.Numer NIP	-----

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

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

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

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	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1		
	Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	JASIŃSKI
		2.Imiona	JÓZEF
		3.Numer PESEL	50100204877
	2	1.Nazwisko	JASIŃSKA
		2.Imiona	KRYSTYNA
		3.Numer PESEL	50111004361
	3	1.Nazwisko	KRÓL
		2.Imiona	JAN
		3.Numer PESEL	50062405231

Rubryka 3 - Prokurenci	
Brak wpisów	

Dział 3

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

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

2. Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	8	13.05.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	9	30.06.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	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
3. Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	8	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	9	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	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
4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	8	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	9	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	1	*****	14.05.2008 - 31.12.2008
	2	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	3	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	4	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	5	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	6	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	7	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	8	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	9	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016

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
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

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 13.10.2017 adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: https://ems.ms.gov.pl

5.2. Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta

STATUT SPÓŁKI POD FIRMĄ: VICTORIA DOM SPÓŁKA AKCYJNA

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Spółka działa pod firmą: Victoria Dom Spółka Akcyjna, zwana dalej „Spółką”.

§ 2.

Siedzibą Spółki jest Warszawa.

§ 3.

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

II. Działalność

§ 4.

Przedmiotem działalności Spółki, według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

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

- 16) wykonywanie instalacji elektrycznych – PKD 43.21.Z,
- 17) wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych – PKD 43.22.Z,
- 18) wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych – PKD 43.29.Z,
- 19) tynkowanie – PKD 43.31.Z,
- 20) zakładanie stolarki budowlanej – PKD 43.32.Z,
- 21) posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian – PKD 43.33.Z,
- 22) malowanie, szklenie – PKD 43.34.Z,
- 23) wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych – PKD 43.39.Z
- 24) wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych – PKD 43.91.Z,
- 25) pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej nieskasyfikowane – PKD 43.99.Z,
- 26) sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego – PKD 46.73.Z,
- 27) pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej nie sklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych – PKD 64.99.Z,
- 28) pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych – PKD 66.19.Z,
- 29) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 68.10.Z,
- 30) wynajem i zarządzanie nieruchomościami – PKD 68.20.Z,
- 31) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami – PKD 68.31.Z,
- 32) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – PKD 68.32.Z,
- 33) działalność w zakresie architektury – PKD 71.11.Z,
- 34) działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne – PKD 71.12.Z,
- 35) wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych – PKD 77.32.Z,
- 36) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach – PKD 81.10.Z
- 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 należyтым rozeznaniem, z wyjątkiem uchwał w sprawach porządkowych i formalnych oraz uchwał, które są typowymi uchwałami podejmowanymi w toku obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

§ 15.

Walne Zgromadzenie uchwała Regulamin Walnych Zgromadzeń, określający zasady ich przygotowania i przebiegu.

§ 16.

Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 16a.

Walne Zgromadzenie może określić dzień, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień dywidendy). Dzień dywidendy nie może zostać wyznaczony później, niż w terminie dwóch miesięcy, licząc od dnia powzięcia uchwały Walnego Zgromadzenia o przeznaczeniu zysku do wypłaty akcjonariuszom.

IV. B Rada Nadzorcza**§ 17.**

1. Rada Nadzorcza składa się co najmniej z pięciu członków.
2. Walne Zgromadzenie dokonuje ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej, wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz pozostałych jej członków. Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej jest wybierany i odwoływany przez Radę Nadzorczą.
3. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są na wspólną, trzyletnią kadencję.

§ 18.

1. Co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać warunki niezależności od Spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze Spółką, określone w Regulaminie Rady Nadzorczej („Niezależni Członkowie Rady Nadzorczej”).
2. Kandydat na członka rady Nadzorczej jest zobowiązany złożyć Walnemu Zgromadzeniu pisemne oświadczenie stwierdzające, czy spełnia warunki Niezależnego Członka Rady Nadzorczej.

3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, albo osoba ogłaszająca wyniki wyborów do Rady Nadzorczej, stwierdza do protokołu, które osoby spośród wybranych w skład Rady Nadzorczej są Niezależnymi Członkami Rady Nadzorczej.
4. Członek Rady Nadzorczej, który przestał spełniać warunki Niezależnego Członka Rady Nadzorczej zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić o tym Radę Nadzorczą i Zarząd. W przypadku gdy wymóg członkostwa w Radzie Nadzorczej dwóch Niezależnych Członków Rady Nadzorczej nie jest zachowany, Rada Nadzorcza zobowiązana jest spowodować niezwłoczne zwołanie Walnego Zgromadzenia w celu dokonania zmian w jej składzie.
5. Brak w składzie Rady Nadzorczej wymaganej liczby Niezależnych Członków Rady Nadzorczej nie powoduje niezdolności Rady Nadzorczej do podejmowania uchwał.

§ 19.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są w miarę potrzeby, nie rzadziej niż trzy razy w roku obrotowym.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej z własnej inicjatywy, albo na wniosek Zarządu lub członka Rady Nadzorczej. W przypadku nieobecności Przewodniczącego posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej. Zwołanie posiedzenia Rady Nadzorczej następuje za pomocą telefaksu lub pocztowy elektronicznej z potwierdzeniem nadania lub za pomocą listów poleconych albo przekazywanych poprzez kuriera. Zaproszenie na posiedzenie Rady Nadzorczej należy skierować na ostatni adres wskazany Spółce przez członka Rady Nadzorczej. W zaproszeniu należy oznaczyć miejsce, dzień, godzinę i porządek obrad posiedzenia. Zaproszenie powinno zostać wystosowane do członka Rady Nadzorczej przynajmniej na dwa tygodnie przed wyznaczonym terminem posiedzenia, a w sytuacjach nagłych na 3 dni przed wyznaczonym terminem posiedzenia.

§ 20.

Z zastrzeżeniem wymogów wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, jak również członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej.

§ 21.

W przypadku równej liczby głosów w głosowaniu nad uchwałą Rady Nadzorczej rozstrzyga głos Przewodniczącego.

§ 22.

1. Jeżeli 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) zaciąganiem kredytów wykraczających poza plan finansowy Spółki,
- c) udzielaniem poręczeń na kwotę przekraczającą łącznie równowartość 50.000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) euro,
- d) przejęciem zobowiązań osób trzecich,
- e) ustanowieniem zastawu i innych zabezpieczeń niezwiązanych z działalnością gospodarczą, w wysokości przekraczającej łącznie równowartość kwoty 50.000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) euro.
- f) zawarciem, rozwiązaniem albo zmianą umów dzierżawy i innych umów tego rodzaju, jeżeli zawierane są na okres dłuższy niż 3 lata lub gdy roczny czynsz dzierżawny płacony przez Spółkę jest wyższy od równowartości 60.000,00 (sześćdziesiąt tysięcy) euro,
- g) przyjęciem planu rocznego dla Spółki, w szczególności planów inwestycyjnych i finansowych, jak również planów strategicznych,
- h) udzieleniem pożyczek poza zwykłym obrotem towarowym na łączną kwotę przekraczającą równowartość 50.000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) euro.

§ 35.

Zarząd Spółki za zgodą Rady Nadzorczej, może wypłacić akcjonariuszom zaliczki na poczet dywidendy.

V. Postanowienia końcowe**§ 36.**

W sprawach nieuregulowanych w Statucie stosuje się przepisy Kodeksu spółek handlowych.

§ 37.

1. Postanowienia: § 14, § 17 pkt 1, § 18, § 23, § 27 lit. c, d i e, § 30 lit. c, § 32 i § 34 lit. a wchodzi w życie z dniem uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej.
2. Do dnia uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej Rada Nadzorcza składa się co najmniej z trzech członków.
3. Postanowienia § 16a stosuje się do dnia uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej.

5.3. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną



PROTOKÓŁ posiedzenia Zarządu z dnia 15.05.2017 r.

Dnia 15.05.2017 r., przy ul. Kąty Grodzkie 105 w Warszawie, o godz. 9:00 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 G.
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 1/05/2017
Zarządu Spółki pod firmą VICTORIA DOM S.A. z siedzibą w Warszawie
z dnia 15.05.2017 r.
w sprawie emisji obligacji serii G.**



VICTORIA DOM Spółka Akcyjna
ul. Kąty Grodzkie 105, 03-289 Warszawa



KRS: 0000305793, Kapitał zakładowy: 2.000.000,00 zł
NIP: 759-15-54-483, REGON: 551186334



22 11 39 400
www.victoriadom.pl

**§ 1.**

Zarząd spółki działającej pod firmą **Victoria Dom S.A.** z siedzibą w Warszawie, zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka” postanawia o emisji przez Spółkę obligacji na następujących warunkach:

- 1) oznaczenie serii: G;
- 2) liczba oferowanych obligacji wyniesie nie więcej niż 10.000 (dziesięć tysięcy) sztuk;
- 3) wartość nominalna jednej obligacji wyniesie 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych;
- 4) obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) powiększonej o marżę w wysokości 4,80 p.p.;
- 5) obligacje będą obligacjami niezabezpieczonymi;
- 6) obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
- 7) Wykup obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 4 lata od dnia emisji;
- 8) Emisja obligacji nastąpi w trybie wskazanym w art. 33 pkt. 2 Ustawy o Obligacjach;
- 9) Cena emisyjna obligacji będzie równa 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych;
- 10) Cel emisji: Środki z emisji zostaną wykorzystane na finansowanie kapitału obrotowego Emitenta;
- 11) Emitent będzie się ubiegał o wprowadzone obligacje do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym, 3 głosy „za” przy braku głosów „przeciw” i braku głosów „wstrzymujących się”.

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.: 100 21 747 00 55 (122) 747 00 58
XIII Wydział Gospodarczy Sądów Rejonowych w Warszawie
KRS: 0000305793



VICTORIA DOM Spółka Akcyjna
ul. Kąty Grodzkie 105, 03-289 Warszawa



KRS: 0000305793, Kapitał zakładowy: 2.000.000,00 zł
NIP: 759-15-54-483, REGON: 551186334



22 11 39 400
www.victoriadom.pl



PROTOKÓŁ

Posiedzenia Zarządu spółki pod firmą Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 8 czerwca 2017 r., wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000305793

Dnia 8 czerwca 2017 r., przy ul. Kąty Grodziskie 105 w Warszawie, o godz. 10:00 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.

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 warunkowego przydziału obligacji serii G.
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 1/06/2017
z dnia 8 czerwca 2017 r.**

VICTORIA DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

ul. Kąty Grodziskie 105, 03-289 Warszawa

wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000305793 kapitał zakładowy: 2.000.000,00 zł (pokryty w całości)

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

www.victoriadom.pl

**Zarządu spółki pod firmą
Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie
w sprawie warunkowego przydziału obligacji serii G**

Zarząd spółki działającej pod firmą Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Spółka”, „Emitent”), w związku z przeprowadzaną na podstawie Uchwały Zarządu z dnia 15 maja 2017 r. emisją obligacji na okaziciela serii G (dalej: „Obligacje”), stwierdza, iż w dniu 6 czerwca 2017 r. upłynął termin składania zapisów na Obligacje (Formularzy Zapisu), wobec czego Zarząd Spółki podejmuje uchwałę następujące treści:

§ 1.

1. Działając na podstawie art. 44 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2015 r. poz. 238) oraz § 5 Propozycji Nabycia, Zarządu Spółki postanawia warunkowo przydzielić 10.000 (dziesięć tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii G oferowanych przez Spółkę, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych zgodnie z listą wstępnego przedziału ustaloną przez Michael/Ström Dom Maklerski sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie pełniącemu funkcję oferującego na potrzeby oferty obligacji („Oferujący”).
2. Obligacje zostają przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w ramach emisji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („Krajowy Depozyt”).
3. Oferujący zobowiązuje się przesłać wyciąg z listy przydziałowej zawierającej informacje o liczbie przydzielonych obligacji, z uwzględnieniem podziału na osoby fizyczne i prawne.

§ 2

Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółki upoważnia Oferującego do:

1. ustalenia listy przydziałowej obligacji,
2. powiadomienia w trybie i na zasadach opisanych w Propozycji Nabycia klientów o przydziale Obligacji na ich rzecz.

§ 3

Wszystkie zwroty użyte w niniejszej uchwale mają znaczenie nadane im w Propozycji Nabycia Obligacji, o ile nie zostały zdefiniowane w treści uchwały.

§ 4

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

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

Strona 2 z 3

Uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym, trzy głosy „za” przy braku głosów „przeciw” i braku głosów „wstrzymujących się”

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 Wasiłuk
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 53
XIII Wydział Gospodarczy Sodu Rejonowego w Warszawie
KRS 0000305793

-4-

VICTORIA DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

ul. Kąty Grodzkie 105, 03-289 Warszawa

www.victoriadom.pl

wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego

Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000305793, kapitał zakładowy: 2.000.000,00 zł (pokryty w całości)

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



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

PROTOKÓŁ

z dnia 26 maja 2017 r.

posiedzenia Zarządu 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 numerem KRS: 0000305793

Dnia 26 maja 2017 r., przy ul. Kąty Grodzkie 105 w Warszawie, o godz. 10:00 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 protokolowanie obrad posiedzenia Pani Annie Mamcarz.

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 H.
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:

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

Uchwała nr 2/05/2017

z dnia 26 maja 2017 r.

Zarządu 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 numerem KRS:*

0000305793

w sprawie emisji obligacji serii H

§ 1.

Zarząd spółki działającej pod firmą **Victoria Dom S.A.** z siedzibą w Warszawie, zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka” postanawia o emisji przez Spółkę obligacji na następujących warunkach:

- 1) oznaczenie serii: H;
- 2) liczba oferowanych obligacji wyniesie nie więcej niż 5.000 (pięć tysięcy) sztuk;
- 3) wartość nominalna jednej obligacji wyniesie 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych;
- 4) obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) powiększonej o marżę w wysokości 4,80 p.p.;
- 5) obligacje będą obligacjami niezabezpieczonymi;
- 6) Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
- 7) Wykup obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 4 lata od dnia emisji;
- 8) Emisja obligacji nastąpi w trybie wskazanym w art. 33 pkt. 2 Ustawy o Obligacjach;
- 9) Cena emisyjna obligacji będzie równa 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych;
- 10) Cel emisji: Środki z emisji zostaną wykorzystane na finansowanie kapitału obrotowego Emitenta;
- 11) Emitent będzie się ubiegał o wprowadzone obligacje do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym, trzy głosy „za” przy braku głosów „przeciw” i braku głosów „wstrzymujących się”

PREZES ZARZĄDU

Michał Jasiński

Michał Jasiński

Prezes Zarządu

WICEPREZES ZARZĄDU

Waldemar Wasiluk

Waldemar Wasiluk

Wiceprezes Zarządu

CZŁONEK ZARZĄDU

Anna Mamcarz

Anna Mamcarz

Członek Zarządu

Victoria Dom Spółka Akcyjna
03-289 Warszawa, ul. Kały 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. 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

Strona 2 z 2



PROTOKÓŁ

Posiedzenia Zarządu spółki pod firmą Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 13 czerwca 2017 r., wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000305793

Dnia 13 czerwca 2017 r., przy ul. Kąty Grodzkie 105 w Warszawie, o godz. 10:00 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 protokolowanie obrad posiedzenia Pani Annie Mamcarz.

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 warunkowego przydziału obligacji serii H.
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 2/06/2017
z dnia 13 czerwca 2017 r.

**Zarządu Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie
w sprawie warunkowego przydziału obligacji serii H**

Zarząd spółki działającej pod firmą Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Spółka”, „Emitent”), w związku z przeprowadzaną na podstawie Uchwały Zarządu z dnia 26 maja 2017 r. emisją obligacji na okaziciela serii H (dalej: „Obligacje”), stwierdza, iż w dniu 9 czerwca 2017 r. upłynął termin składania zapisów na Obligacje (Formularzy Zapisu), wobec czego Zarząd Spółki podejmuje uchwałę następującej treści:

§ 1.

1. Działając na podstawie art. 44 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2015 r. poz. 238) oraz § 5 Propozycji Nabycia, Zarząd Spółki postanawia warunkowo przydzielić 5.000 (pięć tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii H oferowanych przez Spółkę, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i o łącznej wartości nominalnej 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych zgodnie z listą wstępnego przedziału ustaloną przez Michael/Ström Dom Maklerski Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie pełniącemu funkcję oferującego na potrzeby oferty obligacji („Oferujący”).
2. Obligacje zostają przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w ramach emisji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („Krajowy Depozyt”).
3. Oferujący zobowiązuje się przesłać wyciąg z listy przydziałowej zawierającej informacje o liczbie przydzielonych obligacji, z uwzględnieniem podziału na osoby fizyczne i prawne.

§ 2

Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółki upoważnia Oferującego do:

1. ustalenia listy przydziałowej obligacji,
2. powiadomienia w trybie i na zasadach opisanych w Propozycji Nabycia klientów o przydziale Obligacji na ich rzecz.

§ 3

Wszystkie zwroty użyte w niniejszej uchwale mają znaczenie nadane im w Propozycji Nabycia Obligacji, o ile nie zostały zdefiniowane w treści uchwały.

§ 4

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym, 3 głosy „za” przy braku głosów „przeciw” i braku głosów „wstrzymujących się”


Michał Jasiński

Prezes Zarządu


Waldemar Wasiluk

Wiceprezes Zarządu


Anna Mamcarz

Członek Zarządu

Uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym, trzy głosy „za” przy braku głosów „przeciw” i braku głosów „wstrzymujących się”

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

5.4. Warunki Emisji Obligacji G

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO PROPOZYCJI NABYCIA OBLIGACJI SERII G EMITOWANYCH PRZEZ VICTORIA DOM S.A. Z SIEDZIBĄ
W WARSZAWIE

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII G

EMITOWANYCH PRZEZ:

VICTORIA DOM S.A.

Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

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

Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Kąty Grodzkie 105, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000305793, REGON: 551186334, NIP: 759-15-54-483, kapitał zakładowy 2.000.000,00 zł w pełni opłacony (dalej zwana: „**Emitentem**”).

1. Definicje

- 1.1. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza spółkę Michael/Ström Dom Maklerski spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie;
- 1.2. „**Aktywa o Znacznej Wartości**” oznacza aktywa bilansowe któregośkolwiek podmiotu z Grupy Emitenta stanowiące co najmniej 10 (dziesięciu) % Kapitałów Własnych;
- 1.3. „**Aktywa Operacyjne**” oznacza sumę: (i) zapasów Emitenta, tj. wartości gruntów i nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży i (ii) należności handlowych, tj. należności z tytułu dostaw i usług i (iii) należności z tytułu podatków, pomniejszoną o sumę: (i) zobowiązań niefinansowych, tj. zobowiązań Emitenta do wydania aktywów innych niż finansowe i (ii) przedpłat otrzymanych od klientów Emitenta z tytułu sprzedaży nieruchomości, przy czym dla uniknięcia wątpliwości, za Aktywa Operacyjne nie uważa się zobowiązań z tytułu udzielonych gwarancji, kaucji oraz dobrego wykonania przez generalnych wykonawców, którzy prowadzili lub będą prowadzić prace budowlane na inwestycjach realizowanych przez Emitenta,
- 1.4. „**Banki Referencyjne**” oznacza Bank Pekao S.A., Bank PKO BP S.A., Bank Handlowy w Warszawie S.A., mBank S.A., ING Bank Śląski S.A. oraz Bank Zachodni WBK S.A.;
- 1.5. „**BondSpot**” oznacza spółkę pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.6. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.7. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.8. „**Dług Netto**” oznacza sumę Zobowiązań Finansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego;
- 1.9. „**Dzień Emisji**” oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie;
- 1.10. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.11. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

- 1.12. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.13. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza szósty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności lub odpowiedni dzień, który zgodnie z aktualnymi regulacjami KDPW jest uważany jako dzień, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności;
- 1.14. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
- 1.15. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
- 1.16. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.17. „**Formularz**” oznacza pisemne oświadczenie Subskrybenta o przyjęciu Propozycji Nabycia i złożeniu Emitentowi oferty nabycia Obligacji;
- 1.18. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.19. „**Grupa**”, „**Grupa Kapitałowa**” oznacza podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej tworzonej przez Emitenta, tj. Emitenta wraz z jego jednostkami zależnymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości;
- 1.20. „**Kapitał Własny**” oznacza łączną wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie Sprawozdania Finansowego,
- 1.21. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.22. „**Klient Instytucjonalny**” oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt. 39b) lit. a) – h) Ustawy o Obrocie;
- 1.23. „**Klient Indywidualny**” oznacza podmiot nie będący Klientem Instytucjonalnym;
- 1.24. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1578 ze zm.);
- 1.25. „**Marża**” oznacza 4,80 punktów procentowych w skali roku;
- 1.26. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.27. „**Obligatariusz**” oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 1.28. „**Odsetki**”, „**Oprocentowanie**” oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 16 Warunków Emisji;
- 1.29. „**PLN**”, „**zł**” oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.30. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.31. „**Pośrednik Techniczny**” oznacza pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Pośrednika Technicznego pełnić będzie Michael/Ström Dom Maklerski spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.;

- 1.32. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2015 r. poz. 978);
- 1.33. „**Propozycja Nabycia**” oznacza składaną przez Emitenta niewiązącą propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- 1.34. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.35. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.36. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.37. „**Raport Bieżący**” oznacza raport bieżący, o którym mowa w Załączniku Nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu;
- 1.38. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.39. „**Rynek ASO**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez BondSpot S.A. lub Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub ich następców prawnych;
- 1.40. „**Sprawozdanie Finansowe**” oznacza półroczne skonsolidowane oraz roczne zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta, a w przypadku, gdy Emitent nie ma obowiązku sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego - jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości obowiązującymi Emitenta,
- 1.41. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt. 16.4.2 Warunków Emisji;
- 1.42. „**Subskrybent**” oznacza podmiot, który przyjął Propozycję Nabycia;
- 1.43. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.44. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238);
- 1.45. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tj.: Dz.U. z 2016 r. poz. 1636 ze zm.);
- 1.46. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz.U. z 2016 r. poz. 1639);
- 1.47. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (tj.: Dz. U. z 2013 r., poz. 330 ze zm.);
- 1.48. „**Walne Zgromadzenie**” oznacza walne zgromadzenie Emitenta;
- 1.49. „**Wskaźnik Dług Netto/Aktywa Operacyjne**” oznacza wskaźnik obliczany jako iloraz Długu Netto i Aktywów Operacyjnych, przy czym na potrzeby obliczenia wskaźnika wyłączone są księgowe rewaluacje aktywów i zobowiązań będących komponentami tego obliczenia,

1.50. **„Zobowiązania Finansowe”** oznacza sumę zobowiązań finansowych według wartości bilansowych, w szczególności wynikających z umów pożyczki, kredytu, obligacji, innych dłużnych papierów wartościowych, umów leasingu finansowego, umów faktoringu odwrotnego, określaną każdorazowo na podstawie, półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego; przy czym dla uniknięcia wątpliwości za Zobowiązania Finansowe nie będą uznawane zobowiązania handlowe wynikające z prowadzonej przez Emitenta lub inny podmiot z Grupy Kapitałowej Emitenta działalności gospodarczej (tzw. „kredyt kupiecki”), jak również zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji dobrego wykonania przez generalnych wykonawców, którzy prowadzili lub będą prowadzić prace budowlane na inwestycjach realizowanych przez Emitenta;

1.51. **„Zgromadzenie Obligatariuszy”** oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

1.52. **„Żądanie Wcześniejszego Wykupu”** oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia.

2. Status prawny obligacji (treść i forma Obligacji)

2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.

2.2. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania po raz pierwszy zapisu Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub na Rachunku Zbiorczym i będą przysługiwać osobom będącym posiadaczami Rachunku Papierów Wartościowych oraz osobom wskazanym przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako osoby uprawnione z Obligacji.

3. Podstawa prawna emisji

3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:

3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,

3.1.2. Uchwały nr 1/05/2017 Zarządu Victoria Dom S.A. z dnia 15 maja 2017 r. w przedmiocie emisji obligacji serii G,

4. Seria Obligacji

Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą G.

5. Cel emisji i wykorzystanie środków z emisji Obligacji

Środki z emisji zostaną wykorzystane na finansowanie kapitału obrotowego Emitenta.

6. Wartość nominalna i Cena emisyjna

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

6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

7. Wielkość Emisji

W ramach Emisji emitowanych jest do 10.000 (dziesięć tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych.

8. Próg emisji

Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

9. Tryb Emisji

9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 2 Ustawy o Obligacjach.

9.2. Nabycie Obligacji od Emitenta następuje poprzez rozrachunek transakcji nabycia Obligacji przez KDPW na podstawie zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Pośrednika Technicznego (w przypadku Emitenta oraz Klientów Indywidualnych) oraz Podmioty Prowadzące Rachunek (w przypadku Klientów Instytucjonalnych) w sposób określony w § 11 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

10. Zbywalność Obligacji

10.1. Obligacje są zbywalne.

10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

10.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.

11. Forma i zakres zabezpieczenia. Dodatkowe zobowiązania i oświadczenia.

Obligacje są emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.

12. Świadczenia Emitenta

12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:

12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 15 Warunków Emisji oraz

12.1.2. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 15.1.4 Warunków Emisji

12.1.3. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji.

12.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.

13. Wykup Obligacji

13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 9 czerwca 2021 r. („**Dzień Wykupu**”), z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji.

13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):

13.2.1. na żądanie Obligatariusza lub

13.2.2. na żądanie Emitenta.

13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.

- 13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główniej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16. Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 16.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.
- 13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:
- 13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
 - 13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
- 13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.
- 14. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza**
- 14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
- 14.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.
- 14.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
- 14.4. W przypadku, gdy:
- 14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
 - 14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
- 14.5. W przypadku, gdy wystąpi którykolwiek z Przypadków Naruszenia określonych w:
- 14.5.1. pkt 14.8.1., 14.8.2., 14.8.3., 14.8.4., 14.8.5., 14.8.6., 14.8.7., 14.8.8., 14.8.9., 14.8.10., 14.8.11., 14.8.13., 14.8.14., 14.8.15., 14.8.16., każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi Żądanie Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez niego Obligacji, w okresie od dnia wystąpienia danego Przypadku Naruszenia do upływu 30 dni od dnia zawiadomienia przez Emitenta o jego wystąpieniu zgodnie z pkt. 21.1. W przypadku doręczenia Emitentowi danego Żądania Wcześniejszego Wykupu zgodnie z powyższym, Obligacje wskazane w danym Żądaniu Wcześniejszego Wykupu Emitent wykupi w terminie 30 dni od dnia doręczenia mu danego Żądania Wcześniejszego Wykupu,

- 14.5.2. pkt 14.8.12. Obligatariusz może doręczyć Emitentowi Żądanie Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez niego Obligacji w okresie 30 dni od daty wyrażenia przez Zgromadzenie Obligatariuszy zgody na złożenie takiego Żądania Wcześniejszego Wykupu, pod warunkiem, iż Zgromadzenie Obligatariuszy wyraziło taką zgodę w terminie 90 dni od daty zawiadomienia przez Emitenta o wystąpieniu ww. Przypadku Naruszenia zgodnie z pkt. 21.1. Obligacje wskazane w danym Żądaniu Wcześniejszego Wykupu Emitent wykupi w terminie 5 Dni Roboczych od dnia doręczenia mu danego Żądania Wcześniejszego Wykupu, chyba że do czasu wyrażenia zgody przez Zgromadzenie Obligatariuszy, o której mowa powyżej, Emitent usunie skutki wystąpienia Przypadku Naruszenia, w związku z wystąpieniem którego zostało złożone takie Żądanie Wcześniejszego Wykupu .
- 14.6. Obligatariusz lub Obligatariusze reprezentujących przynajmniej 10 % skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, może żądać od Emitenta zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy z porządkiem obrad przewidującym wyrażenie przez Zgromadzenie Obligatariuszy zgody na składanie przez Obligatariuszy Żądań Wcześniejszego Wykupu w związku z zaistnieniem i trwaniem Przypadku Naruszenia wskazanego w pkt 14.5.2.
- 14.7. W dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza, Emitent dokona wykupu Obligacji wskazanych w danym Żądaniu Wcześniejszego Wykupu.
- 14.8. Za przypadek naruszenia („Przypadek Naruszenia”) będzie uważane wystąpienie chociażby jednego z wymienionych poniżej zdarzeń:
- 14.8.1. Zadłużenie finansowe
- (i) Łączna wartość zobowiązań Grupy Emitenta wchodzących w skład Zobowiązań Finansowych, które nie zostały spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostały postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego zobowiązania z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego zobowiązania w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) - przekroczy równowartość 10% Kapitału Własnego,
 - (ii) Zaciąganie bez uprzedniej pisemnej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy nowych zobowiązań z tytułu emisji obligacji, o terminie wykupu przypadającym przed Dniem Wykupu o łącznej wartości nominalnej przekraczającej kwotę 10.000.000 zł (słownie: dziesięć milionów złotych),
 - (iii) Emitent wykupi lub podejmie decyzję o wykupie o łącznej skumulowanej wartości liczonej od Dnia Emisji wynoszącym ponad 5.000.000,00 (pięć milionów) PLN jakichkolwiek wyemitowanych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po Dniu Wykupu, a wykupione obligacje nie zostaną zastąpione nowym Zobowiązaniem Finansowym z terminem wykupu przypadającym po Dniu Wykupu.
- 14.8.2. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

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

14.8.3. Zgody, licencje, zezwolenia

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

14.8.4. Wypłata dywidendy i inne wypłaty na rzecz akcjonariuszy

- (i) podjęcie uchwały walnego zgromadzenia Emitenta w sprawie wypłaty dywidendy lub dokonanie jakiegokolwiek wypłaty, w tym w formie zaliczki, w jakiejkolwiek formie w kwocie wyższej niż 30% zysku netto wykazanego w ostatnim zbadanym Sprawozdaniu Finansowym,
- (ii) podjęcie uchwały walnego zgromadzenia Emitenta w sprawie obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji własnych lub dokonanie jakiegokolwiek wypłaty z któregośkolwiek z ww. tytułów,

14.8.5. Zaprzestanie prowadzenia działalności

Istotna zmiana profilu działalności Emitenta, rozumiana jako zaprzestanie prowadzenia działalności w branży deweloperskiej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej,

14.8.6. Finansowanie podmiotów spoza Grupy

Emitent lub inny podmiot z Grupy Kapitałowej Emitenta udzieli podmiotom spoza Grupy pożyczek, nabeżdą obligacje, weksle, wierzytelności, w których dłużnikiem będzie podmiot inny niż podmiot z Grupy Emitenta lub udzieli jakichkolwiek innych form finansowania podmiotom spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem transakcji w ramach podstawowej działalności Emitenta w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

14.8.7. Obciążanie majątku

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

14.8.8. Zakupy nowych gruntów

Emitent lub inny podmiot z Grupy Kapitałowej Emitenta do dnia całkowitego wykupu Obligacji dokona zakupu nieruchomości w danym roku kalendarzowym o łącznej cenie nabycia netto przekraczającej 100.000.000 zł (słownie: sto milionów złotych),

14.8.9. Wskaźnik Dług Netto/Aktywa Operacyjne

Wskaźnik Dług Netto/Aktywa Operacyjne, obliczany na podstawie Sprawozdania Finansowego Emitenta, przekroczy wartości 0,70

14.8.10. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

(iii) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;

(iv) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

14.8.11. Postępowania egzekucyjne

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

14.8.12. Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy Emitenta, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej.

14.8.13. Rozwiązanie Emitenta

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

14.8.14. Rynek ASO

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

14.8.15. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

14.8.16. Obowiązki informacyjne

Niewywiązywanie się Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom rocznych Sprawozdań Finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta lub półrocznych Sprawozdań Finansowych w terminach wskazanych w pkt. 18.1,

15. Wcześniejszy wykupu na żądanie Emitenta

15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Płatności Odsetek, poczynawszy od Dnia Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

15.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu;

15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;

15.1.3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

15.1.4. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- W Dniu wypłaty odsetek za V -VIII Okres Odsetkowy – 1%,
- W Dniu wypłaty odsetek za IX-XII Okres Odsetkowy – 0,25%,
- W Dniu wypłaty odsetek od XIII Okres Odsetkowy – brak premii.

16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

16.1. Płatność Odsetek

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

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

16.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

16.2. Naliczanie odsetek

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

16.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

- (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

16.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy **9 września 2017** roku (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

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

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1)	Dzień Emisji	9 wrzesień 2017
2)	9 wrzesień 2017	9 grudzień 2017
3)	9 grudzień 2017	9 marzec 2018
4)	9 marzec 2018	9 czerwiec 2018
5)	9 czerwiec 2018	9 wrzesień 2018
6)	9 wrzesień 2018	9 grudzień 2018
7)	9 grudzień 2018	9 marzec 2019
8)	9 marzec 2019	9 czerwiec 2019
9)	9 czerwiec 2019	9 wrzesień 2019
10)	9 wrzesień 2019	9 grudzień 2019
11)	9 grudzień 2019	9 marzec 2020
12)	9 marzec 2020	9 czerwiec 2020
13)	9 czerwiec 2020	9 wrzesień 2020
14)	9 wrzesień 2020	9 grudzień 2020
15)	9 grudzień 2020	9 marzec 2021
16)	9 marzec 2021	9 czerwiec 2021

16.2.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.

16.3. Wysokość Odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

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

gdzie:

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

Opr - oznacza Stopę Procentową,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

16.4. Ustalanie Stopy Procentowej

- 16.4.1. Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa (jak zdefiniowano poniżej) powiększona o Marżę.
- 16.4.2. Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie www.reuters.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 16.4.3. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej**”).
- 16.4.4. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie będzie dostępna w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, zostanie ona ustalona w oparciu o stopy procentowe dla depozytów 3-miesięcznych wyrażonych w PLN, oferowane w tym czasie przez Banki Referencyjne pod warunkiem, że co najmniej cztery Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe. W takim wypadku Stopa Bazowa zostanie obliczona jako średnia arytmetyczna stóp podanych przez Banki Referencyjne po odrzuceniu najwyższej i najniższej stopy podanej przez Banki Referencyjne, a gdy będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).
- 16.4.5. Jeżeli Stopa Procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej podanej przed Dniem Ustalenia Stopy Procentowej przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie www.reuters.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 16.4.6. Wysokość Stopy Procentowej będzie ustalana a kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego.
- 16.4.7. Agent Kalkulacyjny w dniu ustalenia Stopy Procentowej zawiadomi Emitenta o wysokości Stopy Procentowej i kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.
- 16.4.8. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Warunki Emisji, Regulacje KDPW, regulaminem Rynku ASO oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

17. Sposób wypłaty świadczeń z obligacji

- 17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.
- 17.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.

W szczególności wysokość Odsetek może być ograniczona przez przepisy określające wysokość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych.

- 17.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności, z zastrzeżeniem, iż w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 14 Warunków Emisji, a także wykupu Obligacji w razie likwidacji Emitenta uprawnionym do otrzymania świadczeń z Obligacji jest, odpowiednio, Obligatariusz, który dostarczy do Emitenta żądanie wcześniejszego wykupu wraz z wymaganymi dokumentami, a za dzień ustalenia uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności należy uznać dzień otrzymania tego żądania przez Emitenta, a w przypadku likwidacji uprawnionymi będą posiadacze Obligacji w dniu ogłoszenia likwidacji.
- 17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.
- 17.5. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

18. Dodatkowe obowiązki Emitenta

- 18.1. Emitent będzie publikował Sprawozdania Finansowe, zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst. Sprawozdanie Finansowe zawierać będzie m.in. informację o wartości Wskaźnika Dług Netto/Aktywa Operacyjne.
- 18.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w ust. 13.5, ust. 14.4, ust. 14.8 Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 dni, w trybie przewidzianym w pkt. 21. Warunków Emisji.

19. Przedawnienie

Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

20. Prawo właściwe. Jurysdykcja

Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie.

21. Zawiadomienia

- 21.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 18 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na stronie internetowej Emitenta www.victoriadom.pl lub innej, która ją zastąpi i Raport Bieżący (o ile publikacja Raportu Bieżącego nie będzie sprzeczna z przepisami dotyczącymi obowiązków informacyjnych Emitenta).

21.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem z zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta.

22. postanowienia końcowe

22.1. W sprawach związanych z Obligacjami, spółka pod firmą Michael/Ström Dom Maklerski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie działająca jako oferujący i jako Agent Kalkulacyjny („**Oferujący**”) działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.

22.2. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

22.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Oferującego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

5.5. Warunki Emisji Obligacji H

ZAŁĄCZNIK NR 1

**DO PROPOZYCJI NABYCIA OBLIGACJI SERII H EMITOWANYCH PRZEZ VICTORIA DOM S.A. Z SIEDZIBĄ
W WARSZAWIE**

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI
SERII H
EMITOWANYCH PRZEZ:
VICTORIA DOM S.A.
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

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

Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Kąty Grodzkie 105, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000305793, REGON: 551186334, NIP: 759-15-54-483, kapitał zakładowy 2.000.000,00 zł w pełni opłacony (dalej zwana: „**Emitentem**”).

1. Definicje

- 1.1. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza spółkę Michael/Ström Dom Maklerski spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie
- 1.2. „**Aktywa o Znacznej Wartości**” oznacza aktywa bilansowe któregośkolwiek podmiotu z Grupy Emitenta stanowiące co najmniej 10 (dziesięciu) % Kapitałów Własnych;
- 1.3. „**Aktywa Operacyjne**” oznacza sumę: (i) zapasów Emitenta, tj. wartości gruntów i nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży i (ii) należności handlowych, tj. należności z tytułu dostaw i usług i (iii) należności z tytułu podatków, pomniejszoną o sumę: (i) zobowiązań niefinansowych, tj. zobowiązań Emitenta do wydania aktywów innych niż finansowe i (ii) przedpłat otrzymanych od klientów Emitenta z tytułu sprzedaży nieruchomości, przy czym dla uniknięcia wątpliwości, za Aktywa Operacyjne nie uważa się zobowiązań z tytułu udzielonych gwarancji, kaucji oraz dobrego wykonania przez generalnych wykonawców, którzy prowadzili lub będą prowadzić prace budowlane na inwestycjach realizowanych przez Emitenta,
- 1.4. „**Banki Referencyjne**” oznacza Bank Pekao S.A., Bank PKO BP S.A., Bank Handlowy w Warszawie S.A., mBank S.A., ING Bank Śląski S.A. oraz Bank Zachodni WBK S.A.;
- 1.5. „**BondSpot**” oznacza spółkę pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.6. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.7. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.8. „**Dług Netto**” oznacza sumę Zobowiązań Finansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego;
- 1.9. „**Dzień Emisji**” oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie;
- 1.10. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.11. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

- 1.12. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.13. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza szósty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności lub odpowiedni dzień, który zgodnie z aktualnymi regulacjami KDPW jest uważany jako dzień, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności;
- 1.14. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
- 1.15. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
- 1.16. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.17. „**Formularz**” oznacza pisemne oświadczenie Subskrybenta o przyjęciu Propozycji Nabycia i złożeniu Emitentowi oferty nabycia Obligacji;
- 1.18. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.19. „**Grupa**”, „**Grupa Kapitałowa**” oznacza podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej tworzonej przez Emitenta, tj. Emitenta wraz z jego jednostkami zależnymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości;
- 1.20. „**Kapitał Własny**” oznacza łączną wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie Sprawozdania Finansowego,
- 1.21. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.22. „**Klient Instytucjonalny**” oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt. 39b) lit. a) – h) Ustawy o Obrocie;
- 1.23. „**Klient Indywidualny**” oznacza podmiot nie będący Klientem Instytucjonalnym;
- 1.24. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1578 ze zm.);
- 1.25. „**Marża**” oznacza 4,80 punktów procentowych w skali roku;
- 1.26. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.27. „**Obligatariusz**” oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 1.28. „**Odsetki**”, „**Oprocentowanie**” oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 16 Warunków Emisji;
- 1.29. „**PLN**”, „**zł**” oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.30. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.31. „**Pośrednik Techniczny**” oznacza pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Pośrednika Technicznego pełnić będzie Michael/Ström Dom Maklerski spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.;

- 1.32. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2015 r. poz. 978);
- 1.33. „**Propozycja Nabycia**” oznacza składaną przez Emitenta niewiązącą propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- 1.34. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.35. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.36. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.37. „**Raport Bieżący**” oznacza raport bieżący, o którym mowa w Załączniku Nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu;
- 1.38. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.39. „**Rynek ASO**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez BondSpot S.A. lub Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub ich następców prawnych;
- 1.40. „**Sprawozdanie Finansowe**” oznacza półroczne skonsolidowane oraz roczne zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta, a w przypadku, gdy Emitent nie ma obowiązku sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego - jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości obowiązującymi Emitenta,
- 1.41. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt. 16.4.2 Warunków Emisji;
- 1.42. „**Subskrybent**” oznacza podmiot, który przyjął Propozycję Nabycia;
- 1.43. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.44. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238);
- 1.45. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tj.: Dz.U. z 2016 r. poz. 1636 ze zm.);
- 1.46. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz.U. z 2016 r. poz. 1639);
- 1.47. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (tj.: Dz. U. z 2013 r., poz. 330 ze zm.);
- 1.48. „**Walne Zgromadzenie**” oznacza walne zgromadzenie Emitenta;
- 1.49. „**Wskaźnik Dług Netto/Aktywa Operacyjne**” oznacza wskaźnik obliczany jako iloraz Długu Netto i Aktywów Operacyjnych, przy czym na potrzeby obliczenia wskaźnika wyłączone są księgowe rewaluacje aktywów i zobowiązań będących komponentami tego obliczenia,

1.50. **„Zobowiązania Finansowe”** oznacza sumę zobowiązań finansowych według wartości bilansowych, w szczególności wynikających z umów pożyczki, kredytu, obligacji, innych dłużnych papierów wartościowych, umów leasingu finansowego, umów faktoringu odwrotnego, określaną każdorazowo na podstawie, półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego; przy czym dla uniknięcia wątpliwości za Zobowiązania Finansowe nie będą uznawane zobowiązania handlowe wynikające z prowadzonej przez Emitenta lub inny podmiot z Grupy Kapitałowej Emitenta działalności gospodarczej (tzw. „kredyt kupiecki”), jak również zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji dobrego wykonania przez generalnych wykonawców, którzy prowadzili lub będą prowadzić prace budowlane na inwestycjach realizowanych przez Emitenta;

1.51. **„Zgromadzenie Obligatariuszy”** oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

1.52. **„Żądanie Wcześniejszego Wykupu”** oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia.

2. Status prawny obligacji (treść i forma Obligacji)

2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.

2.2. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania po raz pierwszy zapisu Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub na Rachunku Zbiorczym i będą przysługiwać osobom będącym posiadaczami Rachunku Papierów Wartościowych oraz osobom wskazanym przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako osoby uprawnione z Obligacji.

3. Podstawa prawna emisji

3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:

3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,

3.1.2. Uchwały nr 2/05/2017 Zarządu Victoria Dom S.A. z dnia 26 maja 2017 r. w przedmiocie emisji obligacji serii H,

4. Seria Obligacji

Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą H.

5. Cel emisji i wykorzystanie środków z emisji Obligacji

Środki z emisji zostaną wykorzystane na finansowanie kapitału obrotowego Emitenta.

6. Wartość nominalna i Cena emisyjna

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

6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

7. Wielkość Emisji

W ramach Emisji emitowanych jest do 5.000 (pięć tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 5.000.000 (pięć milionów) złotych.

8. Próg emisji

Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

9. Tryb Emisji

9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 2 Ustawy o Obligacjach.

9.2. Nabycie Obligacji od Emitenta następuje poprzez rozrachunek transakcji nabycia Obligacji przez KDPW na podstawie zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Pośrednika Technicznego (w przypadku Emitenta oraz Klientów Indywidualnych) oraz Podmioty Prowadzące Rachunek (w przypadku Klientów Instytucjonalnych) w sposób określony w § 11 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

10. Zbywalność Obligacji

10.1. Obligacje są zbywalne.

10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

10.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.

11. Forma i zakres zabezpieczenia. Dodatkowe zobowiązania i oświadczenia.

Obligacje są emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.

12. Świadczenia Emitenta

12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:

12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 15 Warunków Emisji oraz

12.1.2. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 15.1.4 Warunków Emisji

12.1.3. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji.

12.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.

13. Wykup Obligacji

13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 9 czerwca 2021 r. („**Dzień Wykupu**”), z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji.

13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):

13.2.1. na żądanie Obligatariusza lub

13.2.2. na żądanie Emitenta.

13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.

- 13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główniej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16. Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 16.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.
- 13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:
- 13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
 - 13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
- 13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.
- 14. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza**
- 14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
- 14.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.
- 14.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
- 14.4. W przypadku, gdy:
- 14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
 - 14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
- 14.5. W przypadku, gdy wystąpi którykolwiek z Przypadków Naruszenia określonych w:
- 14.5.1. pkt 14.8.1., 14.8.2., 14.8.3., 14.8.4., 14.8.5., 14.8.6., 14.8.7., 14.8.8., 14.8.9., 14.8.10., 14.8.11., 14.8.13., 14.8.14., 14.8.15., 14.8.16., każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi Żądanie Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez niego Obligacji, w okresie od dnia wystąpienia danego Przypadku Naruszenia do upływu 30 dni od dnia zawiadomienia przez Emitenta o jego wystąpieniu zgodnie z pkt. 21.1. W przypadku doręczenia Emitentowi danego Żądania Wcześniejszego Wykupu zgodnie z powyższym, Obligacje wskazane w danym Żądaniu Wcześniejszego Wykupu Emitent wykupi w terminie 30 dni od dnia doręczenia mu danego Żądania Wcześniejszego Wykupu,

- 14.5.2. pkt 14.8.12. Obligatariusz może doręczyć Emitentowi Żądanie Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez niego Obligacji w okresie 30 dni od daty wyrażenia przez Zgromadzenie Obligatariuszy zgody na złożenie takiego Żądania Wcześniejszego Wykupu, pod warunkiem, iż Zgromadzenie Obligatariuszy wyraziło taką zgodę w terminie 90 dni od daty zawiadomienia przez Emitenta o wystąpieniu ww. Przypadku Naruszenia zgodnie z pkt. 21.1. Obligacje wskazane w danym Żądaniu Wcześniejszego Wykupu Emitent wykupi w terminie 5 Dni Roboczych od dnia doręczenia mu danego Żądania Wcześniejszego Wykupu, chyba że do czasu wyrażenia zgody przez Zgromadzenie Obligatariuszy, o której mowa powyżej, Emitent usunie skutki wystąpienia Przypadku Naruszenia, w związku z wystąpieniem którego zostało złożone takie Żądanie Wcześniejszego Wykupu .
- 14.6. Obligatariusz lub Obligatariusze reprezentujących przynajmniej 10 % skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, może żądać od Emitenta zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy z porządkiem obrad przewidującym wyrażenie przez Zgromadzenie Obligatariuszy zgody na składanie przez Obligatariuszy Żądań Wcześniejszego Wykupu w związku z zaistnieniem i trwaniem Przypadku Naruszenia wskazanego w pkt 14.5.2.
- 14.7. W dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza, Emitent dokona wykupu Obligacji wskazanych w danym Żądaniu Wcześniejszego Wykupu.
- 14.8. Za przypadek naruszenia („Przypadek Naruszenia”) będzie uważane wystąpienie chociażby jednego z wymienionych poniżej zdarzeń:
- 14.8.1. Zadłużenie finansowe
- (v) łączna wartość zobowiązań Grupy Emitenta wchodzących w skład Zobowiązań Finansowych, które nie zostały spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostały postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego zobowiązania z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego zobowiązania w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) - przekroczy równowartość 10% Kapitału Własnego,
 - (vi) Zaciąganie bez uprzedniej pisemnej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy nowych zobowiązań z tytułu emisji obligacji, o terminie wykupu przypadającym przed Dniem Wykupu o łącznej wartości nominalnej przekraczającej kwotę 10.000.000 zł (słownie: dziesięć milionów złotych),
 - (vii) Emitent wykupi lub podejmie decyzję o wykupie o łącznej skumulowanej wartości liczonej od Dnia Emisji wynoszącym ponad 5.000.000,00 (pięć milionów) PLN jakichkolwiek wyemitowanych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po Dniu Wykupu, a wykupione obligacje nie zostaną zastąpione nowym Zobowiązaniem Finansowym z terminem wykupu przypadającym po Dniu Wykupu.
- 14.8.2. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

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

14.8.3. Zgody, licencje, zezwolenia

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

14.8.4. Wypłata dywidendy i inne wypłaty na rzecz akcjonariuszy

- (i) podjęcie uchwały walnego zgromadzenia Emitenta w sprawie wypłaty dywidendy lub dokonanie jakiegokolwiek wypłaty, w tym w formie zaliczki, w jakiegokolwiek formie w kwocie wyższej niż 30% zysku netto wykazanego w ostatnim zbadanym Sprawozdaniu Finansowym,
- (ii) podjęcie uchwały walnego zgromadzenia Emitenta w sprawie obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji własnych lub dokonanie jakiegokolwiek wypłaty z któregośkolwiek z ww. tytułów,

14.8.5. Zaprzestanie prowadzenia działalności

Istotna zmiana profilu działalności Emitenta, rozumiana jako zaprzestanie prowadzenia działalności w branży deweloperskiej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej,

14.8.6. Finansowanie podmiotów spoza Grupy

Emitent lub inny podmiot z Grupy Kapitałowej Emitenta udzieli podmiotom spoza Grupy pożyczek, nabeżd obligacje, weksle, wierzytelności, w których dłużnikiem będzie podmiot inny niż podmiot z Grupy Emitenta lub udzieli jakiegokolwiek innych form finansowania podmiotom spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem transakcji w ramach podstawowej działalności Emitenta w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

14.8.7. Obciążanie majątku

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

14.8.8. Zakupy nowych gruntów

Emitent lub inny podmiot z Grupy Kapitałowej Emitenta do dnia całkowitego wykupu Obligacji dokona zakupu nieruchomości w danym roku kalendarzowym o łącznej cenie nabycia netto przekraczającej 100.000.000 zł (słownie: sto milionów złotych),

14.8.9. Wskaźnik Dług Netto/Aktywa Operacyjne

Wskaźnik Dług Netto/Aktywa Operacyjne, obliczany na podstawie Sprawozdania Finansowego Emitenta, przekroczy wartości 0,70

14.8.10. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (i) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;
- (ii) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

14.8.11. Postępowania egzekucyjne

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

14.8.12. Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy Emitenta, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej.

14.8.13. Rozwiązanie Emitenta

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

14.8.14. Rynek ASO

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

14.8.15. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

14.8.16. Obowiązki informacyjne

Niewywiązywanie się Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom rocznych Sprawozdań Finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta lub półrocznych Sprawozdań Finansowych w terminach wskazanych w pkt. 18.1,

15. Wcześniejszy wykupu na żądanie Emitenta

15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Płatności Odsetek, poczynawszy od Dnia Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

15.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu;

15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;

15.1.3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.\

15.1.4. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- W Dniu wypłaty odsetek za V -VIII Okres Odsetkowy – 1%,
- W Dniu wypłaty odsetek za IX-XII Okres Odsetkowy – 0,25%,
- W Dniu wypłaty odsetek od XIII Okres Odsetkowy – brak premii.

16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

16.1. Płatność Odsetek

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

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

16.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

16.2. Naliczanie odsetek

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

16.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

- (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

16.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy **9 września 2017** roku (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

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

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
17)	Dzień Emisji	9 wrzesień 2017
18)	9 wrzesień 2017	9 grudzień 2017
19)	9 grudzień 2017	9 marzec 2018
20)	9 marzec 2018	9 czerwiec 2018
21)	9 czerwiec 2018	9 wrzesień 2018
22)	9 wrzesień 2018	9 grudzień 2018
23)	9 grudzień 2018	9 marzec 2019
24)	9 marzec 2019	9 czerwiec 2019
25)	9 czerwiec 2019	9 wrzesień 2019
26)	9 wrzesień 2019	9 grudzień 2019
27)	9 grudzień 2019	9 marzec 2020
28)	9 marzec 2020	9 czerwiec 2020
29)	9 czerwiec 2020	9 wrzesień 2020
30)	9 wrzesień 2020	9 grudzień 2020
31)	9 grudzień 2020	9 marzec 2021
32)	9 marzec 2021	9 czerwiec 2021

16.2.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.

16.3. Wysokość Odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

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

gdzie:

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

Opr - oznacza Stopę Procentową,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

16.4. Ustalanie Stopy Procentowej

- 16.4.1. Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa (jak zdefiniowano poniżej) powiększona o Marżę.
- 16.4.2. Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie www.reuters.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 16.4.3. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej**”).
- 16.4.4. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie będzie dostępna w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, zostanie ona ustalona w oparciu o stopy procentowe dla depozytów 3-miesięcznych wyrażonych w PLN, oferowane w tym czasie przez Banki Referencyjne pod warunkiem, że co najmniej cztery Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe. W takim wypadku Stopa Bazowa zostanie obliczona jako średnia arytmetyczna stóp podanych przez Banki Referencyjne po odrzuceniu najwyższej i najniższej stopy podanej przez Banki Referencyjne, a gdy będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).
- 16.4.5. Jeżeli Stopa Procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej podanej przed Dniem Ustalenia Stopy Procentowej przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie www.reuters.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 16.4.6. Wysokość Stopy Procentowej będzie ustalana a kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego.
- 16.4.7. Agent Kalkulacyjny w dniu ustalenia Stopy Procentowej zawiadomi Emitenta o wysokości Stopy Procentowej i kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.
- 16.4.8. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Warunki Emisji, Regulacje KDPW, regulaminem Rynku ASO oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

17. Sposób wypłaty świadczeń z obligacji

- 17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.
- 17.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.

W szczególności wysokość Odsetek może być ograniczona przez przepisy określające wysokość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych.

- 17.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności, z zastrzeżeniem, iż w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 14 Warunków Emisji, a także wykupu Obligacji w razie likwidacji Emitenta uprawnionym do otrzymania świadczeń z Obligacji jest, odpowiednio, Obligatariusz, który dostarczy do Emitenta żądanie wcześniejszego wykupu wraz z wymaganymi dokumentami, a za dzień ustalenia uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności należy uznać dzień otrzymania tego żądania przez Emitenta, a w przypadku likwidacji uprawnionymi będą posiadacze Obligacji w dniu ogłoszenia likwidacji.
- 17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.
- 17.5. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

18. Dodatkowe obowiązki Emitenta

- 18.1. Emitent będzie publikował Sprawozdania Finansowe, zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst. Sprawozdanie Finansowe zawierać będzie m.in. informację o wartości Wskaźnika Dług Netto/Aktywa Operacyjne.
- 18.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w ust. 13.5, ust. 14.4, ust. 14.8 Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 dni, w trybie przewidzianym w pkt. 21. Warunków Emisji.

19. Przedawnienie

Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

20. Prawo właściwe. Jurysdykcja

Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie.

21. Zawiadomienia

- 21.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 18 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na stronie internetowej Emitenta www.victoriadom.pl lub innej, która ją zastąpi i Raport Bieżący (o ile publikacja Raportu Bieżącego nie będzie sprzeczna z przepisami dotyczącymi obowiązków informacyjnych Emitenta).

21.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem z zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta.

22. postanowienia końcowe

22.1. W sprawach związanych z Obligacjami, spółka pod firmą Michael/Ström Dom Maklerski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie działająca jako oferujący i jako Agent Kalkulacyjny („**Oferujący**”) działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.

22.2. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

22.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Oferującego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

5.6. Definicje i objaśnienia skrótów

Agent Kalkulacyjny lub Doradca Emitenta lub Oferujący	oznacza spółkę Michael/Ström Dom Maklerski spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie;
BondSpot	oznacza spółkę pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie;
Cena Emisyjna	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 1.000 zł (jeden tysiąc złotych);
Członek ASO	rozumie się przez to podmiot dopuszczony do działania na rynku rozumianym jako alternatywny system obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2 Ustawy o Obrocie, organizowany przez BondSpot S.A.;
Depozyt	oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
Dzień Emisji	oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie;
Dzień Płatności	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Płatności Odsetek	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
Dzień Ustalenia Praw	oznacza szósty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności lub odpowiedni dzień, który zgodnie z aktualnymi regulacjami KDPW jest uważany jako dzień, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji;
Dzień Wcześniejszego Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
Dzień Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
Emisja	oznacza emisję Obligacji;
Emitent lub Spółka	oznacza spółkę pod firmą Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Kąty Grodzkie 105, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000305793, REGON: 551186334, NIP: 759-15-54-483, kapitał zakładowy 2.000.000,00 zł w pełni opłacony

EUR	oznacza prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej;
GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
KDPW	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
KNF	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie;
Należność Główna	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
Nota Informacyjna	oznacza niniejszy dokument, sporządzony na potrzeby wprowadzenia Obligacji do ASO Catalyst;
Obligacje	oznacza łącznie Obligacje serii G i Obligacje serii H
Obligacje serii G	oznacza 10.000 (dziesięć tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych.
Obligacje serii H	oznacza 5.000 (pięć tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 5.000.000 (pięć milionów) złotych.
Obligatariusz	oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
Odsetki, Oprocentowanie	oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 16 Warunków Emisji;
Okres Odsetkowy	oznacza okres od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do dnia kończącego pierwszy Okres Odsetkowy (łącznie z tym dniem), wskazanego w tabeli, w pkt 16.2.4 Warunków Emisji oraz każdy następny okres, trwający od ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem), wskazanego w tabeli, w pkt 16.2.4 Warunków Emisji;
Organizator ASO	oznacza w zależności od kontekstu: (i) Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., (ii) BondSpot S.A., lub (iii) oba te podmioty łącznie;
PLN, zł, złoty	oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
Podmiot Prowadzący Rachunek Obligacji	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
Podstawa Wcześniejszego Wykupu	oznacza każde ze zdarzeń określone w pkt 14 ust. 5 i 14 ust. 8 Warunków Emisji;

Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;
Regulaminu ASO BondSpot	oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu w brzmieniu przyjętym Uchwałą Nr 86/O/17 Zarządu BondSpot S.A. z dnia 13 kwietnia 2017 r.;
Regulaminu ASO GPW	oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalony uchwałą nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 roku z późn. zm.;
Rozporządzenie MAR	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE (Dz.Urz.UE z dnia 12 czerwca 2014 roku, L Nr 173, s. 1, ze zm.);
Rynek ASO Catalyst, ASO, ASO Catalyst	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez BondSpot lub GPW lub ich następców prawnych;
Statut	oznacza statut Emitenta;
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz. U. z 2015 r., poz. 238);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2016 r. poz. 1639 ze zm.);
Ustawa o Ofercie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2016 r. poz. 1639);
Warunki Emisji	oznacza odpowiednio Warunki Emisji Obligacji serii G lub H, których treść stanowi Załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej;