

---

**MEMORANDUM INFORMACYJNE**

# Victoria Dom

sporządzone w związku z ofertą publiczną obligacji na okaziciela o wartości nominalnej  
1.000 złotych każdej spółki Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie  
na podstawie art. 37b Ustawy o Ofercie

**PODMIOT POŚREDNICZĄCY W OFERCIE:**

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLESKI

**MEMORANDUM INFORMACYJNE****I. Wstęp**

Niniejsze Memorandum informacyjne (dalej także jako „Memorandum”) zostało przygotowane w związku z ofertą publiczną do 11.200 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 PLN (jeden tysiąc) każda (dalej także jako „Obligacje” lub „Obligacje Serii X”) każda, spółki Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie.

Oferowanie Obligacji na okaziciela odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum, które jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Obligacjach, ich ofercie i Emitencie (niżej zdefiniowanym).

**1.1. Informacje o emitencie**

Nazwa: <b>Victoria Dom spółka akcyjna</b>	
Nazwa (firma) skrócona:	Victoria Dom S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Kąty Grodzkie 105, 03-289 Warszawa
Numer telefonu:	+48 22 741 62 62
Strona internetowa:	<a href="http://www.victoriadom.pl">www.victoriadom.pl</a>
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:sekretariat@victoriadom.pl">sekretariat@victoriadom.pl</a>
Numer KRS:	0000305793
NIP:	7591554483
REGON:	551186334
Kod LEI	259400OLCMZ0H0DLS851
Oznaczenie sądu rejestrowego	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie

**1.2. Informacje o oferującym**

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

**1.3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych**

Na podstawie niniejszego Memorandum oferuje się do 11.200 (jedenaście tysięcy dwieście) obligacji na okaziciela serii X Emitenta o wartości nominalnej 1.000 PLN (jeden tysiąc) każda. Obligacje nie będą posiadały formy dokumentu.

**1.4. Nazwa (firma), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia**

W ramach emisji Obligacji nie istnieje podmiot udzielający zabezpieczenia (gwarantujący).

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

Cena emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000 PLN (jeden tysiąc) każda i będzie równa wartości nominalnej jednej Obligacji.

**1.6. Informacja o ofercie**

Oferowanie papierów wartościowych odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w memorandum. Memorandum jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o papierach wartościowych, ich ofercie i emitencie.

**1.7. Wskazanie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie memorandum**

Obligacje są oferowane na podstawie niniejszego Memorandum w trybie oferty publicznej na podstawie. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro.

W takim przypadku memorandum informacyjne nie wymaga zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego.

**1.8. Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w ofercie papierów wartościowych objętych memorandum oraz gwarantów emisji**

Firmą inwestycyjną pośredniczącą w ofercie Obligacji jest Michael/Ström Dom Maklerski S.A.

<b>Nazwa:</b>	<b>Michael / Ström Dom Maklerski S.A.</b>
<b>Forma prawna:</b>	spółka akcyjna
<b>Kraj siedziby:</b>	Polska
<b>Siedziba:</b>	Warszawa
<b>Adres:</b>	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
<b>Telefon:</b>	+48 22 128 59 00
<b>Fax:</b>	+48 22 128 59 89
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	<a href="mailto:kontakt@michaelstrom.pl">kontakt@michaelstrom.pl</a>
<b>Adres strony internetowej:</b>	<a href="http://www.michaelstrom.pl">www.michaelstrom.pl</a>
<b>NIP:</b>	525-247-22-15
<b>REGON:</b>	142261319
<b>Numer KRS:</b>	0000712428

Emitent nie zawarł umowy z podmiotem pełniącym funkcję gwaranta emisji.

---

**1.9. Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści**

Niniejsze Memorandum zostanie opublikowane w dniu 29 maja 2023 roku. Termin ważności Memorandum rozpoczyna się z chwilą jego publikacji i kończy się z Dniem Emisji Obligacji, tj. z dniem zapisania Obligacji w Depozycie, lub z chwilą podania do publicznej wiadomości przez Emitenta informacji o odwołaniu oferty publicznej Obligacji przeprowadzanej na podstawie niniejszego Memorandum, lecz nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia publikacji Memorandum.

**1.10. Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości**

Nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnoszące się do informacji zawartych w Memorandum Informacyjnym, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między udostępnieniem Memorandum a zakończeniem okresu oferowania Obligacji zostaną podane w suplemencie do Memorandum. Emitent, bez zbędnej zwłoki, sporządzi suplement do Memorandum Informacyjnego oraz przekaże go w sposób, w jaki Memorandum zostało udostępnione, tj. poprzez publikację na stronie internetowej firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji: [www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl).

Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na nabycie lub subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie dwóch dni roboczych po udostępnieniu suplementu do Memorandum Informacyjnego, pod warunkiem że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność, o których mowa powyżej, wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem Obligacji, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Emitenta. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum Informacyjnego. Za zgodą wszystkich osób, które już złożyły zapis, termin ten może ulec skróceniu. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia zapisu na Obligacje.

## Spis treści

<b>MEMORANDUM INFORMACYJNE .....</b>	<b>2</b>
<b>I. WSTĘP .....</b>	<b>2</b>
1.1. Informacje o emitencie .....	2
1.2. Informacje o oferującym .....	2
1.3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych .....	2
1.4. Nazwa (firma), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia .....	2
1.5. Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości .....	3
1.6. Informacja odnośnie oferty .....	3
1.7. Wskazanie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie memorandum .....	3
1.8. Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w ofercie papierów wartościowych objętych memorandum oraz gwarantów emisji .....	3
1.9. Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści .....	4
1.10. Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości .....	4
<b>SPIS TREŚCI 5</b>	
<b>II. CZYNNIKI RYZYKA .....</b>	<b>9</b>
2.1. Czynniki ryzyka dotyczące działalności Grupy .....	9
2.1.1. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy .....	9
2.1.2. Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych .....	10
2.1.3. Ryzyko spadku cen mieszkań .....	11
2.1.4. Ryzyko związane ze zwiększeniem poziomu zadłużenia Grupy Emitenta w 2022 r. i ograniczoną możliwością dalszego zwiększania poziomu zadłużenia .....	11
2.1.5. Ryzyko utraty płynności finansowej .....	12
2.1.6. Ryzyko związane z epidemią koronawirusa .....	12
2.1.7. Ryzyko związane z koncentracją działalności Emitenta na rynku warszawskim .....	13
2.1.8. Ryzyko związane z wejściem na nowe rynki .....	13
2.1.9. Ryzyko związane z pozyskiwaniem gruntów pod projekty deweloperskie .....	14
2.1.10. Ryzyko związane z wadami projektowymi, technologiami, gwarancjami podwykonawczymi oraz odpowiedzialnością wynikającą z tytułu sprzedaży nieruchomości .....	14
2.1.11. Ryzyko związane z dokonywaniem transakcji z podmiotami powiązanymi .....	15
2.1.12. Ryzyko związane ze współpracą z generalnym wykonawcą oraz podwykonawcami .....	15
2.1.13. Ryzyko związane z luką płynności .....	16
2.2. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami .....	17
2.2.1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji .....	17
2.2.2. Ryzyko niewprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst i niedojścia do skutku emisji Obligacji .....	19
2.2.3. Ryzyko zmiany stopy procentowej .....	19

2.2.4. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji .....	20
2.2.5. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji .....	21
2.2.6. Ryzyko nieprzydzielenia obligacji .....	21
2.2.7. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności .....	21
<b>III. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM .....</b>	<b>23</b>
<b>IV. DANE O EMISJI .....</b>	<b>25</b>
4.1. Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych. ....	25
4.3. Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych .....	26
4.3.1. Wysokość oprocentowania .....	26
4.3.2. Terminy, od których należy się oprocentowanie .....	27
4.3.3. Terminy ustalania praw do oprocentowania .....	27
4.3.4. Terminy wypłaty oprocentowania .....	27
4.3.5. Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych .....	28
4.3.6. Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta .....	28
4.3.7. Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta oraz wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane .....	29
4.4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń .....	29
4.5. Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych .....	29
4.6. Informacje o banku-reprezentancie, administratorze zastawu lub administratorze hipoteki, ustanowionych w związku z emisją Obligacji .....	29
4.7. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami Emitenta .....	30
<b>4.8. Informacje o warunkach i sytuacjach, w których Emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo do żądania wcześniejszego wykupu papieru wartościowego przez Emitenta .....</b>	<b>30</b>
4.8.1. Przedterminowy wykup na żądanie Emitenta .....	30
4.8.2. Natychmiastowa wymagalność Obligacji, natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy .....	31
4.8.3. Przedterminowy wykup Obligacji z mocy ustawy .....	33
4.9. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych .....	33
4.10. Wskazanie progu dojścia emisji do skutku .....	34
4.11. Informacje dotyczące obligacji przychodowych .....	34
4.12. Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji .....	34
4.13. Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych .....	34

4.14.	Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku .....	34
4.15.	Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów .....	39
4.16.	Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych.....	39
4.16.1.	Wskazanie grupy inwestorów do których kierowana jest oferta; działanie przez pełnomocnika ..	39
4.16.2.	Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji .....	41
4.16.3.	Zasady, miejsca i terminy składania zapisów oraz termin związania zapisem.....	42
4.16.4.	Zasady, miejsca i terminy dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej.....	43
4.16.5.	Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylenie było skuteczne .....	44
4.16.6.	Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych .....	45
4.16.7.	Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot .....	45
4.16.8.	Obowiązki Firmy Inwestycyjnej związane z przyjmowaniem wpłat.....	46
4.16.9.	Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia.....	46
4.16.10.	Sposób i forma ogłoszenia o dojsciu albo niedojsciu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot; o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty lub jej odwołaniu .....	47
4.17.	Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji, wraz ze wskazaniem planowanej wielkości wpływów, określeniem, jaka część tych wpływów będzie przeznaczona na każdy z wymienionych celów, oraz wskazanie, czy cele emisji mogą ulec zmianie.....	47
4.18.	W przypadku emisji obligacji przychodowych zamieszcza się dodatkowo informacje o organizacji i administrowaniu przedsięwzięciem lub majątkiem przedsięwzięcia oraz informacje o planowanych przychodach i kosztach przedsięwzięcia w okresie zapadalności obligacji .....	47
<b>V.</b>	<b>DANE O EMITENCIE.....</b>	<b>48</b>
5.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej .....	48
5.2.	Wskazanie czasu trwania Emitenta .....	48
5.3.	Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent .....	48
5.4.	Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał.....	48
5.5.	Krótki opis historii Emitenta .....	48
5.6.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Emitenta oraz zasad ich tworzenia .....	49
5.7.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego .....	50
5.8.	Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe .....	50

5.9.	Informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym .....	50
5.10.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta .....	50
5.11.	Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta .....	50
5.12.	Zobowiązania Emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych .....	51
5.13.	Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi, zamieszczonymi w Memorandum .....	52
5.14.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum .....	52
5.15.	Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta .....	53
5.16.	Dane o strukturze akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu .....	62
5.17.	Podstawowe informacje o działalności Emitenta, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji .....	63
<b>5.17.1.</b>	<b>Charakterystyka rynku deweloperskiego w Polsce .....</b>	<b>71</b>
5.18.	Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych	74
<b>VI.</b>	<b>INFORMACJE O SPRAWOZDANIACH FINANSOWYCH .....</b>	<b>75</b>
<b>VII.</b>	<b>ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>76</b>
7.1.	Informacja aktualna z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta .....	76
7.2.	Aktualny tekst umowy spółki (statutu) Emitenta oraz treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia w sprawie zmian umowy spółki (statutu) Emitenta niezarejestrowanych przez sąd .....	85
7.3.	Definicje i objaśnienia skrótów .....	93
7.4.	Warunki Emisji Obligacji .....	98
<b>7.5.</b>	<b>Uchwała stanowiąca podstawę emisji Obligacji .....</b>	<b>113</b>



## **II. Czynniki ryzyka**

Poprzez nabycie Obligacji Inwestorzy przyjmują ryzyko, że Emitent może stać się niewypłacalny lub z innych przyczyn może nie być w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji. Z tego względu przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych potencjalni inwestorzy powinni przeanalizować wszystkie informacje zawarte w niniejszym Memorandum oraz zapoznać się z wszelkimi suplementami do niego, łącznie z dokumentami włączonymi przez odniesienie oraz opisanymi poniżej czynnikami ryzyka i Warunkami Emisji Obligacji.

Należy podkreślić, że nie jest możliwe zidentyfikowanie wszystkich okoliczności, które mogą doprowadzić do tego, że Emitent nie będzie w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji, ani stwierdzenie, których okoliczności wystąpienie jest najbardziej prawdopodobne. Ponadto, czynniki, które w ocenie Emitenta nie są obecnie istotne, mogą stać się istotne w przyszłości z powodu wystąpienia zdarzeń, na które Emitent nie ma wpływu.

W niniejszym Memorandum Emitent opisał szereg czynników, które mogą w istotnie negatywny sposób wpłynąć na działalność Emitenta lub Grupy Kapitałowej Emitenta, ich sytuację finansową lub wyniki z działalności, a w konsekwencji wpłynąć na możliwość wypełnienia przez Emitenta swoich obowiązków z Obligacji, w tym na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość lub rentowność Obligacji. Dodatkowo, w niniejszym Memorandum wskazano czynniki, które są istotne z punktu widzenia ryzyk rynkowych związanych z Obligacjami.

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia ws. memorandum, ryzyka przedstawione w Memorandum ograniczają się do ryzyk, które mogą mieć wpływ na jego zdolność do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań wynikających z Obligacji. W związku z tym opisane poniżej ryzyka są specyficzne dla działalności Emitenta lub jego Grupy oraz Obligacji. Nie zostały natomiast przedstawione ryzyka, na które jest (lub może być) narażony każdy podmiot prowadzący działalność, a które mogą zmaterializować się u Emitenta lub spółki z Grupy Emitenta.

Przedstawione w Memorandum ryzyka zostały wymienione w kolejności od najbardziej do najmniej istotnego w ocenie Emitenta, przy czym ocena tej istotności uwzględnia potencjalny negatywny wpływ danego ryzyka na Emitenta (w szczególności jego sytuację finansową i zdolność do wykonywania zobowiązań z Obligacji) oraz stopień prawdopodobieństwa wystąpienia tego ryzyka.

### **2.1. Czynniki ryzyka dotyczące działalności Grupy**

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

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz część krajów azjatyckich (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, uległa załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2021 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 5,7%, 1,5% oraz 0,5%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego występowały krótkoterminowe braki tych produktów oraz nastąpił gwałtowny wzrost cen

niektórych z tych dóbr (np. stal oraz drewno zdrożało o ponad 50% wg szacunków Emitenta). Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, w tym mieszkaniowego, co miało wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Emitenta, w wyniku renegotjowania kontraktów generalnego wykonawstwa. Wzrost cen materiałów ma także wpływ na ofertowanie umów generalnego wykonawstwa dla nowych projektów Grupy (wzrost cen budowy o ok. 500-1000 zł / m<sup>2</sup> na przestrzeni ostatniego roku).

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

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ wystąpienie tego zdarzenia miało znaczący, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową i może mieć nadal w przyszłości. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie. Podobna sytuacja z konfliktem zbrojnym nie występowała w przeszłości, albo skala oddziaływania innych konfliktów zbrojnych nie miała istotnego wpływu na działalność Emitenta i jego Grupy.

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

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

Na stronę popytową na rynku mieszkaniowym na pewno negatywnie wpłynąć będzie drastyczny spadek zdolności kredytowej nabywców. Wysokość wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M oraz WIBOR 6M, decydujących o wysokości oprocentowania kredytów hipotecznych, wynosi obecnie ok. 7,0% wobec 0,25% w II kwartale 2020 r. Dodatkowo, zgodnie z rekomendacją KNF (luty 2022 r.) banki, obliczając zdolność kredytobiorców, muszą brać pod uwagę możliwość wzrostu wskaźnika referencyjnego WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.). Od lutego 2023 r., dla kredytów o stałej bądź okresowo stałej stopie, bufor został zmniejszony do 2,5 p.p. Z drugiej strony, pozytywny wpływ na dostępność finansowania zakupu nieruchomości, powinien mieć rządowy Program Pierwsze Mieszkanie. W ramach Programu nabywcy pierwszego lokum, którzy nie przekroczyli 45. roku życia, będą mogli otrzymać kredyt, którego oprocentowanie po dopłatach nie przekroczy 2%. Planowany termin uruchomienia Programu to lipiec 2023 r.

Emitent dostrzega wśród swoich klientów wpływ zaostrzenia kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych oraz spadku zdolności kredytowej. Na przestrzeni ostatnich kwartałów udział klientów kredytowych spadał w

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

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

#### **2.1.3. Ryzyko spadku cen mieszkań**

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

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

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

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

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

Zadłużenie finansowe netto Grupy Emitenta na dzień 31 grudnia 2022 r. wyniosło 316,1 mln zł, co oznacza wzrost o 107,6 mln zł w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2021 r. (208,5 mln zł). Wzrost zadłużenia netto był związany ze spadkiem salda środków pieniężnych (200,0 mln zł vs 81,7 mln zł). Wzrost zadłużenia związany jest ze strategią ekspansywnego rozwoju Emitenta i zakupem działek pod dalsze projekty deweloperskie. Poziom zadłużenia finansowego brutto Grupy Emitenta uległ obniżeniu z 408,5 mln zł na koniec grudnia 2021 r. do 397,8 mln zł na koniec grudnia 2022 r. Poziom zadłużenia netto w relacji do kapitałów własnych wyniósł 0,81x w porównaniu do 1,0x określonego w warunkach emisji obligacji.

W związku ze zwiększonym poziomem zadłużenia istnieje ryzyko, że Grupa ma ograniczone możliwości dalszego poziomu zadłużenia finansowego lub może ona nie być w stanie uzyskać jakiegokolwiek dodatkowego zewnętrznego finansowania. Dodatkowo istnieje ryzyko, że w okolicznościach, w których Grupa Emitenta nie wykona swoich zobowiązań wynikających z umów kredytowych, umowy te mogą zostać wypowiedziane – a co za tym idzie, Grupa Emitenta może zostać zobowiązana do zapłaty tych zobowiązań we wcześniejszym terminie. Przedstawione powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Grupy Emitenta, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji. Powyższy czynnik ryzyka nie zmaterializował się w przeszłości.

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

#### **2.1.5. Ryzyko utraty płynności finansowej**

Emitent realizuje projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. Zgodnie z przyjętą strategią, Emitent kupuje grunty pod wieloetapowe projekty (np. Osiedle Classic, Viva Garden, Ursus Factory, Miasteczko Nova Ochota). Emitent uruchamia kolejne etapy tych projektów zazwyczaj w odstępach od 6 do 12 miesięcy. Emitent zazwyczaj musi opłacić dany grunt w całości, a całkowite zabudowanie tego gruntu może nastąpić nawet do kilku lat po jego dacie nabycia.

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

Na Emitencie, jako deweloperze, ciąży ponadto obowiązek stosowania w relacjach z klientami rachunków powierniczych, co powoduje konieczność uzupełnienia brakującego finansowania (przekazywanego przez bank deweloperowi dopiero po zakończeniu określonego etapu inwestycji) ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne, jak również konieczność ponoszenia opłat za usługi świadczone przez bank. Wiąże się to ze wzrostem kosztów Emitenta, co może mieć negatywny wpływ na jego płynność finansową.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W celu rozproszenia ryzyka koncentracji działalności na jednym rynku Emitent zdecydował się na rozpoczęcie pierwszego swojego projektu deweloperskiego w Krakowie oraz podpisał w 2022 r. umowę przedwstępną na zakup gruntu w Gdyni. Wejście na nowy rynek może wiązać się z ryzykiem przeszacowaniem poziomu popytu czy

błędnie obranej strategii cenowej mieszkań, co może przełożyć się na niepowodzenie projektu i finalnie może mieć istotny negatywny wpływ na poziom generowanych przychodów i zysków oraz dalszy rozwój Grupy.

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

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

Dalszy dynamiczny rozwój Grupy zależy w dużej mierze od możliwości odnawiania banku gruntów – regularnego pozyskiwania nieruchomości gruntowych w atrakcyjnych z punktu widzenia klientów lokalizacjach, o parametrach umożliwiających odpowiednio sprawną i zyskową realizację projektów deweloperskich. Emitent aktywnie penetruje rynek nieruchomości na rynku warszawskim oraz innych lokalnych rynkach, na których może w przyszłości prowadzić projekty deweloperskie i analizuje na bieżąco ofertę rynkową. Obecny bank ziemi Emitenta opiewa na ok. 10 000 lokali (z czego grunty na ok. 4 000 lokali są zabezpieczone umowami przedwstępnymi, a do zapłacenia z tego tytułu po 31.12.2022 r. pozostało ok. 238 mln zł), co zapewnia Emitentowi ciągłość oferty przez najbliższe 4-5 lat. W przyszłości nie można jednak wykluczyć ryzyka trudności w zaopatrzeniu Grupy w odpowiednią ilość gruntów w dobrych lokalizacjach, które zagwarantują płynną działalność i stały rozwój. Grupa Emitenta może napotkać konkurencję ze strony innych deweloperów na etapie identyfikacji i pozyskiwania gruntów. Nie można również wykluczyć, że grunty pozyskane przez Grupę pomimo prawidłowej oceny z formalno-prawnego punktu widzenia okażą się niemożliwe do zagospodarowania z uwagi na konieczność budowy kosztownej infrastruktury, ochrony środowiska czy protesty społeczne, a w końcu decyzje niezależne od Grupy podejmowane przez organy samorządowe wydające decyzje w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz w sprawie pozwolenia na budowę.

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

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

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



W przypadku niezrealizowania inwestycji w planowanym kształcie lub wcale, Grupa zmuszona byłaby wypłacić odszkodowania dla klientów.

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

Do dnia sporządzenia Memorandum najczęściej pojawiały wady budynków, które były drobne i były usuwane na bieżąco.

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

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

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

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

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

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

W procesie realizacji projektów deweloperskich Grupa współpracuje zarówno z generalnymi wykonawcami (z wyłączeniem projektów wykonywanych przez Victoria Construction sp. z o.o.) oraz ze średnimi i małymi

firmami budowlanymi, z którymi zawierane są umowy na poszczególne etapy prac budowlanych. Częściowo są to sprawdzone podmioty, z którymi Grupa współpracuje od momentu rozpoczęcia działalności. Victoria Dom w celu dywersyfikacji ryzyka wypłacalności generalnego wykonawcy współpracuje z czterema sprawdzonymi podmiotami: Łucz – Bud sp. z o.o., Alfabet Polska sp. z o.o., AMConstruction sp. z o.o., oraz BESTA Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o., ale także angażuje dodatkowych nowych partnerów jak Unibep S.A. oraz Techbau Budownictwo sp. z o.o. W tej sytuacji w przypadku dużego obciążenia pracami budowlanymi jednego z wykonawców pozostali mogą rozpocząć realizację kolejnego projektu. Dynamiczny rozwój Grupy powoduje konieczność poszukiwania i weryfikacji nowych firm wykonawczych. Istnieje ryzyko związane z terminowością realizacji prac oraz ich jakością.

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

Do dnia sporządzenia Memorandum najczęściej pojawiały wady budynków, które były drobne i były usuwane na bieżąco przez generalnych wykonawców.

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

### 2.1.13. Ryzyko związane z luką płynności

Emitent jest narażony na ryzyko płynności w wyniku niedopasowania terminów zapadalności aktywów i pasywów. Poniższa tabela prezentuje zestawienie terminów zapadalności / wymagalności aktywów i pasywów Emitenta według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. (w tys. PLN):

Pasywa (według umownych terminów wymagalności) na dzień 31.12.2022 r. (w tys. zł)	do 1 roku	do 2 lat	do 3 lat	do 4 lat	do 5 lat	powyżej 5 lat	Nieokreślone	Razem
Rezerwy na zobowiązania	77 866	-	-	-	-	-	-	77 866
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	94 791	812	-	-	-	-	-	95 603
Zobowiązania z tytułu obligacji	84 065	99 238	83 995	-	-	-	-	267 298
Zobowiązania z tytułu leasingu	3 399	3 507	3 590	3 724	20 680	-	-	34 900
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	114 273	7 330	3 765	12 640	2 468	-	-	140 476
Rozliczenia międzyokresowe	227 636	29 087	-	-	-	-	-	256 723
Pasywa razem	602 030	139 973	91 350	16 364	23 148	-	-	872 866
Aktywa (według oczekiwanych terminów wymagalności) na dzień 31.12.2022 r. (w tys. zł)	do 1 roku	do 2 lat	do 3 lat	do 4 lat	do 5 lat	powyżej 5 lat	Nieokreślone	Razem
Aktywa razem	654 492	255 637	96 637	39 234	8 214	44 120	165 459	1 263 791
Nadwyżka płynności netto	52 461	115 664	5 287	22 870	- 14 935	44 120	165 459	390 925
Skumulowana nadwyżka płynności netto	52 461	168 125	173 412	196 282	181 347	225 467	390 925	390 925



*Źródło: Emitent, dane skonsolidowane*

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

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

## **2.2. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami**

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

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

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

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

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzony z braku majątku Emitenta wystarczającego na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym

zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego. Zasadniczym skutkiem otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego jest wstrzymanie realizacji zobowiązań, wynikających z wierzytelności powstałych przed dniem otwarcia tego postępowania (w tym zobowiązań z tytułu obligacji). Realizacja zobowiązań powstałych przed otwarciem postępowania, jest dopuszczalna tylko w przypadku, gdy wierzytelność jest zabezpieczona – do kwoty, w jakiej wierzytelność znajduje pokrycie w przedmiocie zabezpieczenia. Skutkiem postępowania restrukturyzacyjnego jest także, w razie jego powodzenia, zawarcie układu z wierzycielami. Układ pozwala na restrukturyzację zobowiązań, która może przybierać w szczególności formę: odroczenia wykonania, rozłożenia spłaty na raty, zmniejszenia wysokości, konwersji wierzytelności na udziały lub akcje. Układem nie są objęte jednak wierzytelności zabezpieczone, w zakresie, w jakim znajdują pokrycie w przedmiocie zabezpieczenia. Nadto z dniem 1 grudnia 2021 r. weszła w życie ustawa z dnia 28 maja 2021 o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Zadłużonych oraz niektórych innych ustaw nowelizująca Prawo restrukturyzacyjne wprowadzające uproszczone zasady postępowania o zatwierdzenie układu. Rozpoczęcie postępowania o zatwierdzenie układu na nowych zasadach wymagać będzie zawarcia przez dłużnika umowy z licencjonowanym doradcą restrukturyzacyjnym na pełnienie funkcji nadzorcy układu oraz ustalenia dnia układowego. Nie ma formalnego wszczęcia czy otwarcia postępowania, nie jest już konieczne obwieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym („MSiG”). Faza sądowa postępowania o zatwierdzenie układu rozpocznie się z momentem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu. Uprawnionym do dokonania obwieszczenia w MSiG o ustaleniu dnia układowego jest nadzorca sądowy. Od dnia obwieszczenia do prawomocnego umorzenia lub zakończenia postępowania o zatwierdzenie układu, nadzorca układu wykonuje uprawnienia nadzorcy sądowego. Dla dłużnika oznacza to konieczność uzyskania zgody nadzorcy na czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu majątkiem (np. zbycie nieruchomości, o ile nie mieści się to w bieżącej działalności dłużnika). W tym okresie dłużnik będzie chroniony również przed wypowiedzeniem niektórych umów.

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

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

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

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

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

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

### **2.2.2. Ryzyko niewprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst i niedojścia do skutku emisji Obligacji**

Emitent będzie się ubiegał o wprowadzenie Obligacji na Rynek ASO Catalyst. Rozliczenie i rozrachunek nabycia Obligacji dokonany zostanie przez KDPW w oparciu o zgodne instrukcje rozrachunku w trybie §5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW. Rejestracja Obligacji w depozycie prowadzonym przez KDPW nastąpi w oparciu o art. 5 Ustawy o Obrocie, pod warunkiem podjęcia przez Zarząd GPW uchwały w sprawie wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst. W związku z tym po rozpoczęciu emisji Emitent podejmie kroki w celu złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst. Istnieje ryzyko, że GPW odmówi wprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst, np. z uwagi na niespełnienie warunku określonego § 3 ust. 1 pkt 8 Regulaminu ASO GPW, tj. łączna wartość nominalna obligacji objętych wnioskiem na dzień jego złożenia, podlegających oznaczeniu tym samym kodem ISIN, wynosi mniej niż 5.000.000 zł.

Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez żadnych odsetek i odszkodowań.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo zaistnienia powyższego ryzyka jako niskie.

### **2.2.3. Ryzyko zmiany stopy procentowej**

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

Dodatkowo zgodnie z Rozporządzeniem BMR, które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Według Rozporządzenia BMR, wskaźnikiem referencyjnym jest, m.in., dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu Obligacji. Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A.

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

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

W dniu 14 lipca 2022 r. została opublikowana ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Dz. U. 2022 poz. 1488), na podstawie której Komisja Nadzoru Finansowego, w przypadku wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w art. 23c ust. 1 Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Tekst mający znaczenie dla EOG), przedstawia Komitetowi Stabilności Finansowej stanowisko zawierające informację o konieczności wyznaczenia zamiennika kluczowego wskaźnika referencyjnego, albo braku takiej konieczności. W dalszej części procesu Komitet w oparciu o stanowisko KNF wyda rekomendację, w której wskazuje na konieczność wyznaczenia zamiennika albo zamienników, albo przedstawia stanowisko zawierające informację o odmowie wydania takiej rekomendacji wraz z uzasadnieniem. W oparciu o powyższe Minister właściwy do spraw instytucji finansowych może określić w drodze rozporządzenia informacje w zakresie zamiennika albo zamienników do kluczowego wskaźnika referencyjnego.

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

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

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

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

#### **2.2.4. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji**

Obligacje są emitowane jako niezabezpieczone w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, oznaczać to będzie, że ani Emitent ani żaden inny podmiot nie ustanowił zabezpieczenia na rzecz Obligatariuszy. W związku z tym potencjalny Obligatariusz powinien brać pod uwagę, że ewentualnie dochodzenie roszczeń od Spółki będzie

mogło być prowadzone tylko na zasadach ogólnych, tj. w sposób przewidziany w przepisach Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego. Istnieje ryzyko, że aktywa Spółki mogą okazać się niewystarczające do zaspokojenia roszczeń finansowych Obligatariuszy.

Z uwagi na fakt, iż większość dotychczasowych emisji obligacji była niezabezpieczona Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia powyższego ryzyka jako niskie. Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niską, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca.

#### **2.2.5. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji**

Stosownie do postanowień Warunków Emisji Obligacji, Emitent będzie uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, przy czym wówczas Emitent zapłaci Obligatariuszom premię na zasadach określonych w Warunkach Emisji. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu wskazanym w Warunkach Emisji Obligacji, a inwestor nie będzie mógł uzyskiwać przychodów z Odsetek w założonym przez inwestora horyzoncie inwestycyjnym.

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

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

#### **2.2.6. Ryzyko nieprzydzielenia obligacji**

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

Dodatkowo zapisy na Obligacje mogą podlegać redukcji w przypadkach i na zasadach opisanych w Memorandum. Istnieje ryzyko, iż w szczególnych okolicznościach, jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje, inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja.

Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez odsetek i odszkodowań.

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

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

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

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu na Rynku 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 wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

**III. Osoby odpowiedzialne za informacje zawarte w Memorandum**

Za prawdziwość, rzetelność i kompletność informacji zamieszczonych w niniejszym Memorandum Informacyjnym są odpowiedzialni:

Emitent

Nazwa: <b>Victoria Dom spółka akcyjna</b>	
Nazwa (firma) skrócona:	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
Strona internetowa:	<a href="http://www.victoriadom.pl">www.victoriadom.pl</a>
Adres poczty elektronicznej:	sekretariat@victoriadom.pl
Numer KRS:	0000305793
NIP:	7591554483
REGON:	551186334
Kod LEI	259400OLCMZ0H0DLS851
Oznaczenie sądu rejestrowego	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie

Emitent ponosi odpowiedzialność za wszelkie informacje zamieszczone w niniejszym Memorandum.

W imieniu Emitenta działają:

- Michał Jasiński – Prezes Zarządu Emitenta.

Sposób reprezentacji spółki:

Prawo reprezentowania spółki przysługuje: Prezesowi Zarządu jednoosobowo, Wiceprezesowi Zarządu działającemu łącznie z drugim Członkiem Zarządu lub z Prokurentem, dwóm członkom zarządu działającym łącznie lub członkowi zarządu działającemu łącznie z prokurentem

**Oświadczenie osób działających w imieniu Victoria Dom S.A.****stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego**

Działając w imieniu Emitenta niniejszym oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą zawarte w Memorandum informacje są zgodne ze stanem faktycznym i Memorandum nie pomija niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie, w szczególności zawarte w nim informacje są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

Podmiot świadczący usługę oferowania

<b>Nazwa:</b>	<b>Michael / Ström Dom Maklerski spółka akcyjna</b>
<b>Forma prawna:</b>	spółka akcyjna
<b>Kraj siedziby:</b>	Polska
<b>Siedziba:</b>	Warszawa
<b>Adres:</b>	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
<b>Telefon:</b>	+48 22 128 59 00
<b>Fax:</b>	+48 22 128 59 89
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	<a href="mailto:kontakt@michaelstrom.pl">kontakt@michaelstrom.pl</a>
<b>Adres strony internetowej:</b>	<a href="http://www.michaelstrom.pl">www.michaelstrom.pl</a>
<b>NIP:</b>	525-247-22-15
<b>REGON:</b>	142261319
<b>Numer KRS:</b>	0000712428

Michael / Ström Dom Maklerski S.A. ponosi odpowiedzialność za wszystkie informacje zawarte w pkt 4.16 Rozdziału IV niniejszego Memorandum „Dane o Emisji”.

W imieniu Michael / Ström Dom Maklerski S.A. działają:

- Radosław Krzyżak – Prokurent,
- Piotr Jankowski – Wiceprezes Zarządu.

**Oświadczenie osób działających w imieniu Michael / Ström Dom Maklerski S.A.  
stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego**

Działając w imieniu Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum, za które jesteśmy odpowiedzialni, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpłynąć na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.



**IV. Dane o emisji****4.1. Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych.**

Przedmiotem oferty jest do 11.200 (jedenaście tysięcy dwieście) sztuk obligacji na okaziciela Emitenta, o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 11.200.000,00 (jedenaście milionów dwieście tysięcy) złotych.

Obligacje są obligacjami nieuprzywilejowanymi.

Z Obligacjami nie są związane żadne dodatkowe świadczenia poza świadczeniami polegającymi na wypłacie odsetek, premii oraz wypłacie wartości nominalnej Obligacji przedstawionych do wykupu.

Obligacje na Dzień Emisji są emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone. Emitent nie jest zobowiązany do ustanowienia zabezpieczenia Obligacji po Dniu Emisji.

Przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz Ustawą o obrocie z uwzględnieniem Regulacji KDPW.

Prawa z Obligacji powstają z chwilą zarejestrowania Obligacji w Depozycie, zgodnie z art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 Ustawy o Obrocie.

Obligacje nie mają postaci dokumentu i będą zarejestrowane w systemie depozytowym KDPW.

Emitent zobowiązany jest wprowadzić Obligacje na rynek ASO Catalyst.

**4.2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych ze wskazaniem organu lub osób uprawnionych do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, daty i formy podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści**

Podstawą prawną emisji Obligacji jest:

- art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego, w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro
- Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 25 maja 2023 roku w przedmiocie emisji obligacji serii X.
- Uchwała Rady Nadzorczej Emitenta nr 1 z dnia 25 maja 2023 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii X.

Zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych oraz zgodnie z § 30 statutu Emitenta, organem uprawnionym do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych w postaci Obligacji jest Zarząd Emitenta.

Treść powyższej uchwały oraz uchwały Rady Nadzorczej zamieszczone zostały w pkt. 7.5 niniejszego Memorandum Informacyjnego.

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

##### **4.3.1. Wysokość oprocentowania**

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

Marża dla Obligacji wynosi 6,50 % w skali roku, z zastrzeżeniem pkt. 4.3.1.1. Memorandum.

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

Odsetki od 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 liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku przedterminowego lub natychmiastowego 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).

##### **4.3.1.1. Podwyższenie Marży**

Podwyższenie Marży, o którym mowa w punkcie 16.5 Warunków Emisji, będzie mieć miejsce, jeżeli Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 0,80. W takim przypadku Marża ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku).

Z zastrzeżeniem zdania następnego, podwyższona Marża będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na poziomie powyżej 0,80.

W pierwszym Okresie Odsetkowym obowiązywać będzie marża zwiększona o 0,50 punktu procentowego (w skali roku), tj. w wysokości 7,00 punktu procentowego (w skali roku). Obniżenie Marży do poziomu 6,50 punktu procentowego (w skali roku) nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie równy lub niższy niż 0,80. Obniżona Marża będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału

Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na poziomie równym lub niższym niż 0,80.

#### **4.3.2. Terminy, od których należy się oprocentowanie**

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

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

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

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

#### **4.3.3. Terminy ustalania praw do oprocentowania**

Dniem Ustalenia Praw do oprocentowania będzie trzeci Dzień Roboczy przed dniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem:

- (a) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu; oraz
- (b) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; oraz
- (c) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

#### **4.3.4. Terminy wypłaty oprocentowania**

Odsetki płatne będą z dołu. Odsetki będą płatne za każdy Okres Odsetkowy. W każdym Dniu Płatności Odsetek każdy podmiot będący Obligatariuszem w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności Odsetek będzie uprawniony do otrzymania Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy.

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

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

#### **4.3.5. Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych**

Emitent wykupi wszystkie Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, z zastrzeżeniem dalszych postanowień niniejszego Memorandum oraz postanowień Warunków Emisji. Emitent zapłaci w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu za każdą Obligację podlegającą wykupowi kwotę obejmującą Należność Główną, Kwotę Odsetek za Okres Odsetkowy kończący się w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu oraz w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta - Premia. Płatności z tytułu Obligacji związane z ich wykupem dokonywane będą za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.

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

Dzień Wykupu przypadać będzie dnia 21 czerwca 2026 r.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu z chwilą wykupu.

Emitent dokona wykupu Obligacji za pośrednictwem KDPW. Za chwilę spełnienia świadczenia pieniężnego z tytułu wykupu Obligacji przyjmuje się chwilę uznania rachunku pieniężnego Obligatariusza, służącego do obsługi Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego, lub Rejestru Sponsora Emisji, kwotą równą iloczynowi liczby Obligacji danego Obligatariusza oraz wartości nominalnej jednej Obligacji, powiększoną o naliczone Odsetki za ostatni Okres Odsetkowy.

#### **4.3.6. Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta**

Z uwzględnieniem zasad przeprowadzania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, wszelkie płatności są dokonywane bez jakiegokolwiek dyspozycji i oświadczeń ze strony Obligatariusza.

Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych.

Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek Obligacji zgodnie z Regulacjami KDPW na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dzień danej płatności.

Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.

W przypadku okoliczności niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.

Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

**4.3.7. Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta oraz wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane**

Świadczenia będą wypłacane w złotych (PLN).

W realizacji praw z Obligacji będą uczestniczyć w szczególności następujące podmioty:

**Agent Techniczny** – podmiot dokonujący rejestracji Obligacji poprzez konto pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Agenta Technicznego pełnić będzie Michael / Ström Dom Maklerski S.A.;

**Agent Kalkulacyjny** – podmiot odpowiedzialny za obliczanie wysokości świadczeń z Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji;

**Agent Dokumentacyjny** – podmiot zobowiązany do przechowywania wydruków dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych i przekazywanych mu przez Emitenta zgodnie z Ustawą o Obligacjach. Agent Dokumentacyjny zobowiązany jest przechowywać wydruki do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji;

**Dom Maklerski, Firma Inwestycyjna** (lub inny podmiot) pośredniczący w ofercie Obligacji, prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych - podmiot odpowiedzialny w stosunku do Obligatariuszy za obsługę przelewów środków z Obligacji, naliczania, pobrania i odprowadzenia podatku od odsetek, wystawianie dokumentów potwierdzających zapisanie Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych;

**Emitent** – podmiot dokonujący emisji Obligacji i zobowiązany do spełnienia świadczeń wynikających z Obligacji;

**KDPW** – podmiot prowadzący depozyt papierów Wartościowych w Depozycie. KDPW uczestniczy także w wykonywaniu i rozliczaniu uprawnień wynikających z Obligacji.

**4.4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń**

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

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

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Odsetek, Należności Głównej oraz Premii, z Obligacjami związane są następujące prawa:

- prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu,
- prawo do otrzymania informacji, o których mowa w pkt. 18 Warunków Emisji.

Z tytułu Obligacji nie przewiduje się dalszych praw dla Obligatariuszy ani osób trzecich niż określone powyżej.

**4.6. Informacje o banku-reprezentancie, administratorze zastawu lub administratorze hipoteki, ustanowionych w związku z emisją Obligacji**

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

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

Obligacje nie będą uprzywilejowane w stosunku do innych zobowiązań Emitenta, a w związku z tym uprawnionym z tytułu Obligacji nie będzie przysługiwało pierwszeństwo zaspokojenia przed innymi wierzycielami Emitenta. Wierzytelności z Obligacji nie są także podporządkowane innym wierzytelnościom, jakie przysługują osobom trzecim w stosunku do Emitenta.

#### **4.8. Informacje o warunkach i sytuacjach, w których Emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo do żądania wcześniejszego wykupu papieru wartościowego przez Emitenta**

Emitent wykupi wszystkie Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, z zastrzeżeniem dalszych postanowień niniejszego Memorandum oraz postanowień Warunków Emisji. Emitent zapłaci w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu za każdą Obligację podlegającą wykupowi kwotę obejmującą Należność Główną, Kwotę Odsetek za Okres Odsetkowy kończący się w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu. Płatności z tytułu Obligacji związane z ich wykupem dokonywane będą za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.

Dzień Wykupu przypadać będzie na 21 czerwca 2026 r.

##### **4.8.1. Przedterminowy wykup na żądanie Emitenta**

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Główniej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Płatności Odsetek, poczynawszy od Dnia Płatności Odsetek za III Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

- (a) Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;
- (b) Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
- (c) Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
- (d) z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent, poza Należnością Główną (lub jej częścią) oraz należnymi Odsetkami, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – od wartości wykupowanej części Należności Główniej), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- W Dniu Płatności Odsetek za III Okres Odsetkowy – 0,4%,

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

#### **4.8.2. Natychmiastowa wymagalność Obligacji, natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy**

W przypadku, gdy:

- (a) Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi;
- (b) 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,

na zasadach wskazanych w pkt 14 Warunków Emisji.

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 18.2. Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:

##### **A. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta**

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

##### **B. Zgody, licencje, zezwolenia**

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

##### **C. Wyплата dywidendy i inne wypłaty na rzecz akcjonariuszy**

- (i) podjęcie uchwały walnego zgromadzenia Emitenta w sprawie wypłaty dywidendy lub dokonanie jakiegokolwiek wypłaty, w tym w formie zaliczki, w jakiegokolwiek formie w kwocie wyższej niż odpowiednio: (i) 30% zysku netto wykazanego w zbadanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2022, (ii) 50% zysku netto wykazanego w zbadanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2023 i następne,
- (ii) podjęcie uchwały walnego zgromadzenia Emitenta w sprawie obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji własnych lub dokonanie jakiegokolwiek wypłaty z któregośkolwiek z ww. tytułów,

##### **D. Zaprzestanie prowadzenia działalności**

Emitent zmieni rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej.



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

„Podstawowa Działalność Gospodarcza” oznacza działalność gospodarczą Emitenta lub spółek Grupy Emitenta polegającą na:

- działalności deweloperskiej,
- prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek,
- wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie,
- działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie,
- działalności w zakresie architektury oraz,
- w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w Podmiotach Zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

E. Finansowanie podmiotów spoza Grupy

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

F. Obciążanie majątku

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

G. Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego

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

H. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (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.

I. 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).

J. Transakcja rażąco niekorzystna



Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy Emitenta, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 5.000.000,00 (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.

**K. Rozwiązanie Emitenta**

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

**L. Rynek ASO Catalyst**

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

**M. Obowiązki informacyjne**

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

**N. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy**

Emitent:

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

**4.8.3. Przedterminowy wykup Obligacji z mocy ustawy**

Zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby nie nastąpił jeszcze Dzień Wykupu.

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

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

Emitent zakłada, iż źródłem pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji będą środki pochodzące z bieżącej działalności Emitenta.

#### **4.10. Wskazanie progu dojścia emisji do skutku**

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

#### **4.11. Informacje dotyczące obligacji przychodowych**

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami przychodowymi.

#### **4.12. Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji**

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

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

Zarząd Emitenta szacuje, że koszt oferty publicznej Obligacji, w tym koszty sporządzenia Memorandum, koszty doradztwa i oferowania nie powinny przekroczyć 400.000 PLN.

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

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

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

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

#### Podatek dochodowy

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

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

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Polski, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Polski uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada

na terytorium Polski centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub (ii) przebywa na terytorium Polski dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska.

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

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

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

Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, płatnikiem zryczałtowanego podatku dochodowego są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego. Tym samym to nie podatnik, lecz podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych lub rachunek zbiorczy, za którego pośrednictwem odsetki (dyskonto) są wypłacane, jako płatnik, jest odpowiedzialny za obliczenie, pobranie oraz wpłacenie podatku we właściwy, terminie organowi podatkowemu.

Zgodnie z art. 42 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, płatnicy przekazują kwoty pobranych zaliczek na podatek na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek. Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli podatek nie zostanie pobrany, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym, składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

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

Zgodnie z art. 3 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiągniętych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

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

*Osoby fizyczne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce*

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

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

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

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

#### Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

### Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

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

Na gruncie wielu umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska, dochody uzyskane z tytułu zbycia obligacji przez rezydentów podatkowych danego państwa nie podlegają opodatkowaniu w Polsce.

### Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z Ustawą o podatku od spadków i darowizn, nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny, praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli:

- a) w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, lub
- b) prawa majątkowe dotyczące papierów wartościowych są wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wysokość stawki podatku od spadków i darowizn jest zróżnicowana i zależy od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stopień pokrewieństwa zostaje ustalony w oparciu o art. 14 Ustawy o podatku od spadków i darowizn. Ponadto zgodnie z art. 4a tej samej ustawy małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha, zostali zwolnieni od przedmiotowego podatku. Zwolnienie to jest obwarowane jednak określonymi przepisami obowiązkami informacyjnymi.

Ponadto zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 105 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych wolny od podatku dochodowego jest dochód uzyskany ze zbycia udziałów w spółce kapitałowej, papierów wartościowych oraz tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych, otrzymanych w drodze darowizny – w części odpowiadającej kwocie zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

W celu uzyskania szczegółowych informacji obligatariusz powinien zasięgnąć porady doradcy podatkowego.

### Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie firmom inwestycyjnym i zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywana za pośrednictwem firmy inwestycyjnej lub zagranicznej firmy inwestycyjnej, sprzedaż tych praw dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, czyli dokonywanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie np. w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst (art. 3 pkt 9 Ustawy o Obrocie) oraz sprzedaż poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.

W innych przypadkach zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit.

b Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych). W takiej sytuacji, zgodnie z art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 wskazanej Ustawy, kupujący zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 14 dni od dokonania transakcji.

#### Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ordynacji podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu - odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika.

Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

#### **4.15. Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów**

Nie dotyczy, Emitent nie zawarł żadnej umowy o gwarancję emisji.

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

##### **4.16.1. Wskazanie grupy inwestorów do których kierowana jest oferta; działanie przez pełnomocnika**

Oferta kierowana jest do osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, którym przepisy prawa przyznają zdolność do czynności prawnych, będących zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego, z zastrzeżeniem że nabywanie i posiadanie Obligacji przez rezydentów z krajów innych niż Rzeczpospolita Polska może podlegać ograniczeniom określonym przez prawo polskie, w szczególności ograniczeniom obrotu dewizowego wynikającym z Prawa Dewizowego, oraz przepisy obowiązujące w tych krajach.

W szczególności ze względu na ograniczenia prawne wynikające m.in. z amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z roku 1933 r. (US Securities Act 1933) rezydenci amerykańscy (US Persons) oraz osoby przebywające na terenie USA nie są uprawnione do obejmowania Obligacji. Rezydenci Iranu oraz Koreańskiej Republiki Ludowo-Demokratycznej nie są uprawnieni do obejmowania Obligacji ze względu na uchylenia w regulacjach w tych krajach dotyczących prania pieniędzy oraz finansowania terroryzmu. Oferta Obligacji nie jest kierowana również do obywateli rosyjskich albo białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji albo na Białorusi lub do jakichkolwiek osób prawnych lub innych jednostek organizacyjnych posiadających siedzibę w Rosji albo na Białorusi. Powyżej wyłączenie nie dotyczy osób posiadających obywatelstwo krajów członkowskich Unii Europejskiej lub posiadających kartę stałego pobytu w wyżej wskazanych państwach.

Obligacje nie są oferowane na rzecz:

- którychkolwiek obywateli rosyjskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii,



- którychkolwiek obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim.

Firma Inwestycyjna zastrzega sobie możliwość odmowy przyjęcia zapisu na Obligacje od podmiotów, co do których:

- a) zachodzą przewidziane przepisami prawa lub regulacjami wewnętrznymi przesłanki rozwiązania podmiotu,
- b) otwarto likwidację,
- c) ogłoszono upadłość obejmującą likwidację majątku.

Oferta obowiązuje jedynie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Dopuszcza się złożenie zapisu na Obligacje za pośrednictwem pełnomocnika na zasadach ustalonych z daną Firmą Inwestycyjną.

W przypadku Subskrybenta niebędącego Klientem Instytucjonalnym do złożenia zapisu na Obligacje wymagane jest posiadanie Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonego przez Firmę Inwestycyjną przyjmującą zapis.

Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligacje, winni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji.

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

Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje, składają odrębne zapisy na rzecz każdej z osób, dla których zamierzają nabyć Obligacje.

Zapis może zostać złożony przez inwestora, działającego osobiście (w przypadku inwestorów nie będących osobami fizycznymi – działających przez osoby uprawnione do ich reprezentacji) lub przez pełnomocnika. W przypadku składania zapisu przez pełnomocnika z treści pełnomocnictwa winno wynikać wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.

Michael / Ström Dom Maklerski S.A. pośrednicząc w oferowaniu Obligacji spółki Victoria Dom S.A. będzie przestrzegać i stosować się do postanowień przepisów prawa dotyczących oferowania instrumentów finansowych, w tym w szczególności właściwych przepisów wynikających z implementacji do polskiego porządku prawnego postanowień Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie rynków instrumentów finansowych oraz zmieniającej dyrektywę 2002/92/WE i dyrektywę 2011/61/UE, w szczególności Ustawy o Obrocie oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie trybu



i warunków postępowania firm inwestycyjnych, banków o których mowa w art. 70 ust. 2 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, oraz banków powierniczych, a także do zaleceń KNF zamieszczonych w „Komunikacie KNF w sprawie oferowania obligacji” z dnia 29 maja 2018 r. Zgodnie z wymogami przepisów prawa, o których mowa powyżej:

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

Szczegółowy zakres i forma dokumentów wymaganych podczas działania przez pełnomocnika powinny być zgodne z procedurami danej Firmy Inwestycyjnej.

#### 4.16.2. Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji

Oferta zostanie przeprowadzona w następujących terminach:

Lp.	Zdarzenie	Terminy
A.	* Sporządzenie Memorandum	29 maja 2023 r.
B.	* Rozpoczęcie przyjmowania zapisów * Rozpoczęcie przyjmowania wpłat	29 maja 2023 r.
C.	* Zakończenie przyjmowania zapisów * Zakończenie przyjmowania wpłat od klientów niebędących Klientem Instytucjonalnym	14 czerwca 2023 r.
D.	* Wstępna Alokacja Obligacji	do 16 czerwca 2023 r.
E.	* Poinformowanie Klientów Instytucjonalnych o Wstępnej Alokacji	19 czerwca 2023 r.
F.	* Planowana Data Emisji (Rozrachunek transakcji w KDPW)	21 czerwca 2023 r.
G.	* Związanie Formularzem Zapisu	28 czerwca 2023 r.

Wszystkie terminy realizacji Oferty mogą ulec zmianie, z zastrzeżeniem terminu związania inwestora Formularzem Zapisu. Emitent w szczególności zastrzega sobie prawo do skrócenia bądź wydłużenia terminu zapisów na Obligacje.

Przedłużenie terminu przyjmowania zapisów może nastąpić wyłącznie w terminie ważności Memorandum i terminie związania Formularzem Zapisu.

Przekazanie informacji o zmianie któregoś z terminów Oferty nastąpi nie później niż w dniu upływu pierwotnego terminu, poprzez udostępnienie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum.

W przypadku, gdy po rozpoczęciu subskrypcji Obligacji udostępniony zostanie suplement do Memorandum Informacyjnego, o którym mowa w art. 37b ust. 6 Ustawy o Ofercie, Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu przyjmowania zapisów w terminie 2 (słownie: dwóch) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum Informacyjnego.

Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję Obligacji.

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

Zapis na Obligacje może zostać złożony wyłącznie po otrzymaniu dokumentów ofertowych od danej Firmy Inwestycyjnej, w tym Memorandum wraz z Formularzem Zapisu:

(a) w jednym z Punktów Obsługi Klienta danej Firmy Inwestycyjnej:

<b>Warszawa</b>	<b>Poznań</b>
Al. Jerozolimskie 100	ul. Wyspiańskiego 26B/24
Equator IV 7 p.	City Park
02 – 305 Warszawa	60 – 751 Poznań
<b>Kraków</b>	<b>Wrocław</b>
ul. Armii Krajowej 16	ul. Podwale 83 / 20
Newton	OVO Wrocław
30-150 Kraków	50-414 Wrocław
<b>Gdańsk</b>	<b>Łódź</b>
ul. Antoniego Słonimskiego 2 / U1	ul. Stefana Jaracza 78
80-280 Gdańsk	90-243 Łódź
<b>Lublin</b>	
ul. Jana Sawy 2	
Zana House	
20-632 Lublin	

(b) w formie elektronicznej zgodnie z regulacjami wewnętrznymi danej Firmy Inwestycyjnej.

Zapisy przyjmowane będą wyłącznie od tych inwestorów niebędących Klientem Instytucjonalnym, którzy w chwili składania zapisów posiadają otwarte Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiorcze w podmiocie biorącym udział w Ofercie, przyjmującym zapis od tego Inwestora.

Nie dopuszcza się składania Formularza Zapisu wskazującego mniejszą liczbę nabywanych Obligacji niż 25 sztuk i większą liczbę nabywanych Obligacji niż 11.200 sztuk. Formularze Zapisu wskazujące mniejszą liczbę nabywanych Obligacji niż 25 sztuk poczytuje się za bezskuteczne, z zastrzeżeniem możliwości uznania takiego formularza przez Firmę Inwestycyjną. Formularze Zapisu wskazujące liczbę nabywanych Obligacji większą niż 11.200 sztuk poczytuje się za złożone dla liczby 11.200 sztuk.

Nie dopuszcza się składania Formularza Zapisu przez kilka podmiotów działających łącznie, na zasadach współwłasności. Formularze Zapisu złożone w sprzeczności z powyższym postanowieniem poczytuje się za bezskuteczne.

Inwestor może złożyć wielokrotne zapisy na Obligacje, przy czym łączna liczba Obligacji określona w zapisach złożonych przez jednego inwestora nie może być większa niż liczba oferowanych Obligacji. Przy zachowaniu tej zasady wielokrotne zapisy składane przez inwestora będą przy przydziale Obligacji traktowane jak jeden zapis.

Firma Inwestycyjna zastrzega sobie prawo do uznania przyjęcia Formularza Zapisu dokonanego po terminie wskazanym w punkcie 4.16.2. lit. C., ale przed dniem Wstępnej Allokacji.

Subskrybent jest związany złożonym Formularzem Zapisu do dnia wskazanego w tabeli w punkcie 4.16.2. lit. G. Formularz Zapisu przestaje wiązać Subskrybenta przed upływem powyższego terminu od dnia, w którym Emitent opublikuje informację o niedościeżu Emisji do skutku, a w przypadku dościa emisji Obligacji do skutku w odniesieniu do tej części Obligacji, które nie zostały mu przydzielone - od Dnia Emisji.

#### **4.16.4. Zasady, miejsca i terminy dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej**

Składając Formularz Zapisu, Subskrybent będący Klientem Instytucjonalnym zobowiązany jest opłacić zapis w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji, określonej w informacji o wstępnej alokacji przekazanej Klientowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną i Ceny Emisyjnej, poprzez (i) złożenie prawidłowych zleceń rozrachunku przez będącego uczestnikiem bezpośrednim KDPW Klienta Instytucjonalnego lub podmiot prowadzący jego Rachunek, oraz (ii) udostępnienie środków niezbędnych do rozliczenia i rozrachunku przez KDPW (na zasadzie delivery versus payment) nabycia przez Klienta Instytucjonalnego Obligacji w liczbie określonej w informacji o przydziale doręczonej Klientowi Instytucjonalnemu przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. w imieniu Emitenta.

Składając Formularz Zapisu, Subskrybent nie będący Klientem Instytucjonalnym powinien opłacić zapis najpóźniej w terminie do dnia wskazanego w pkt. 4.16.2. lit. C., zapewniając na swoim Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiornym, środki w wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej, niezbędne do rozliczenia i rozrachunku przez KDPW (na zasadzie free of payment) nabycia przez inwestora Obligacji, powiększone o ewentualną prowizję maklerską Firmy Inwestycyjnej. Za wpłatę uznaje się zaksięgowanie środków pieniężnych na wskazanym Rachunku Papierów Wartościowych. Dom Maklerski zastrzega możliwość uznania wpłaty dokonanej po terminie.

W przypadku dokonania wpłaty na Obligacje przez Subskrybenta w kwocie niższej niż iloczyn ceny emisyjnej za 1 (jedną) Obligację oraz liczby Obligacji, na które złożono zapis, zapis taki może zostać potraktowany jako złożony na liczbę Obligacji znajdującą pokrycie we wpłaconej kwocie, z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji. Złożenie zapisu i nieopłacenie w wyżej opisanym terminie kwoty równej co najmniej iloczynowi minimalnej ilości Obligacji, na które zgodnie z niniejszym Memorandum można złożyć zapis, oraz ceny emisyjnej Obligacji, powoduje, iż zapis taki jest bezskuteczny.

Opłacenie Obligacji w części lub całości przez Subskrybentów uprawnionych z obligacji serii O, P, S/S2 wyemitowanych przez Emitenta („**Inne Obligacje**”) może, po uprzedniej akceptacji Emitenta/Firmy Inwestycyjnej, nastąpić w drodze umownego potrącenia dwóch wymagalnych wierzytelności pieniężnych - wierzytelności Subskrybenta wobec Emitenta z tytułu ceny sprzedaży Innych Obligacji w celu umorzenia z wierzytelnością Emitenta wobec Subskrybenta z tytułu opłacenia Obligacji („**Potrącenie**”). Subskrybent zamierzający opłacić zapis na Obligacje z Potrąceniem musi: (i) posiadać Inne Obligacje na swoim Rachunku Papierów Wartościowych, (ii) skontaktować się z Firmą Inwestycyjną w celu wyrażenia zgody na Potrącenie nie później niż na 3 Dni Robocze przed zakończeniem składania zapisów na Obligacje, (iii) zawrzeć z podmiotem prowadzącym Rachunek Papierów Wartościowych stosowne umowy na podstawie, których Inne Obligacje zostaną zbyte na rzecz Emitenta.

Prowizja maklerska z tytułu nabycia Obligacji przez Subskrybenta niebędącego Klientem Instytucjonalnym z pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej wynosi 0,25% wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.

Zwraca się uwagę inwestorów, iż ponoszą wyłączną odpowiedzialność z tytułu wniesienia wpłat na Obligacje. W szczególności dotyczy to opłat i prowizji bankowych oraz terminów realizacji przelewów bankowych. Brak wpłaty tytułem zapisu w terminie określonym w Memorandum będzie powodować nieważność zapisu.

Emitent nie odpowiada za wykonanie tego obowiązku przez Firmę Inwestycyjną jak również za rozliczenie nabycia Obligacji na rzecz Subskrybentów, Podmioty Prowadzące Rachunek oraz KDPW.

Za okres pomiędzy wpłatą na Obligacje a Dniem Emisji Inwestorom nie będą przysługiwać żadne pożytki z tytułu wpłaconych środków pieniężnych z zastrzeżeniem odrębnych ustaleń pomiędzy daną Firmą Inwestycyjną a konkretnym inwestorem.

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

Zapis na oferowane Obligacje jest nieodwołalny za wyjątkiem sytuacji opisanych poniżej.

Zgodnie z art. 37b ust. 7 Ustawy o Ofercie, inwestorom, którzy wyrazili zgodę na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych przed udostępnieniem suplementu do Memorandum, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie dwóch Dni Roboczych po udostępnieniu suplementu do Memorandum, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność, o których mowa w art. 37b ust. 6, wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem papierów wartościowych, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Emitenta. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum Informacyjnego. Za zgodą wszystkich osób, które już złożyły zapis, termin ten może ulec skróceniu. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia zapisu na określone papiery wartościowe.

Zgodnie z art. 37b ust. 8 Ustawy o Ofercie, Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych.

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

Emitent dokona wstępnej alokacji Obligacji w dniu wskazanym w harmonogramie zamieszczonym w pkt. 4.16.2. lit. D Memorandum Informacyjnego. Podczas dokonywania wstępnego przydziału Obligacji uwzględniane będą tylko prawidłowo wypełnione i złożone w okresie Subskrypcji Formularze Zapisu, opiewające na liczbę Obligacji równą lub większą od minimalnego progu zapisu.

Jeżeli liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie Subskrypcji zapisami, zgodnie z powyższymi zasadami, nie przekroczy liczby oferowanych Obligacji, każdemu inwestorowi, który złożył zapis na Obligacje zostanie przydzielona taka liczba Obligacji, na jaką złożył zapis.

W przypadku, gdy liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie Subskrypcji zapisami, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych, a więc wystąpi nadsubskrypcja, Emitent zastrzega sobie prawo do dokonania przydziału Obligacji na zasadach proporcjonalnej redukcji zapisów. W takim przypadku, inwestorowi mogą zostać przydzielone Obligacje w mniejszej liczbie, niż wskazana przez inwestora w Formularzu Zapisu, co nie uprawnia Subskrybenta do wysuwania względem Firmy Inwestycyjnej lub Emitenta jakichkolwiek roszczeń. Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane, podobnie jak Obligacje nie będą przydzielane kilku Subskrybentom łącznie.

Nabycie Obligacji od Emitenta nastąpi w wyniku rejestracji Obligacji dokonanej zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku (w tym dla Klientów Instytucjonalnych na zasadzie delivery versus payment). Rejestracja Obligacji zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW będzie mogła zostać zastosowana pod warunkiem uprzedniego podjęcia przez GPW stosownej uchwały w sprawie wprowadzenia Obligacji do obrotu na ASO GPW. W przypadku niespełnienia przez Emitenta warunków niezbędnych do dokonania rejestracji Obligacji na podstawie § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, Emitent zawrze umowę z Agentem Emisji i dokona rejestracji Obligacji w trybie określonym w art. 7a Ustawy o Obrocie.

W terminie 1 Dnia Roboczego od Dnia Emisji Dom Maklerski zawiadomi Subskrybentów niebędących Klientami Instytucjonalnymi o liczbie przydzielonych Obligacji (także w przypadku nieprzydzielenia żadnej Obligacji).

W przypadku dojścia Oferty Obligacji do skutku ogłoszenie w tej sprawie zamieszczone będzie w terminie 7 (siedem) dni po zamknięciu Oferty Obligacji w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne.

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

W przypadku przydzielenia przez Emitenta Obligacji w mniejszej liczbie niż została subskrybowana przez danego Subskrybenta niebędącego Klientem Instytucjonalnym, różnica pomiędzy kwotą wpłaconą, a kwotą stanowiącą iloczyn ceny emisyjnej jednej Obligacji i liczby przydzielonych danemu Subskrybentowi Obligacji, zostanie mu odblokowana na rachunku maklerskim w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Wstępnej Alokaacji.

W przypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku (w tym w przypadku odwołania Oferty przez Emitenta) środki wpłacone tytułem opłacenia zapisu przez Subskrybentów niebędących Klientami Instytucjonalnymi zostaną

odblokowane na ich rachunkach maklerskich w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia stosownego ogłoszenia.

Zwrot nadpłat albo wpłat nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań, odsetek oraz bez zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje. Zwrot nadpłat albo wpłat nie rodzi praw do jakichkolwiek odszkodowań, odsetek, oraz zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje.

#### **4.16.8. Obowiązki Firmy Inwestycyjnej związane z przyjmowaniem wpłat**

Zgodnie z Ustawą o Przeciwdziałaniu Praniu Pieniędzy Dom Maklerski ma obowiązek rejestracji transakcji, której równowartość przekracza 15.000 euro (również, gdy jest ona przeprowadzana w drodze więcej niż jednej operacji). W przypadku transakcji, której okoliczności wskazują, że może ona mieć związek z praniem pieniędzy lub finansowaniem terroryzmu, Dom Maklerski ma obowiązek zarejestrować taką transakcję, bez względu na jej wartość.

W związku z koniecznością dokonywania wpłat na Obligacje z wykorzystaniem rachunków bankowych wskazuje się, że bank, zgodnie z art. 106 ust. 1 Prawa bankowego, jest obowiązany przeciwdziałać wykorzystywaniu swojej działalności dla celów mających związek z przestępstwem, o którym mowa art. 165a Kodeksu karnego (tj. finansowanie terroryzmu) lub w art. 299 Kodeksu karnego (tj. pranie pieniędzy). Zgodnie z art. 108 Prawa bankowego bank nie ponosi odpowiedzialności za szkodę, która może wyniknąć z wykonania w dobrej wierze obowiązków określonych w art. 106 ust. 1 Prawa bankowego.

Ponadto dom maklerski i bank są zobowiązani, na podstawie Ustawy o Przeciwdziałaniu Praniu Pieniędzy, do identyfikacji swoich klientów zgodnie z zasadami określonymi w ww. ustawie, a także są zobowiązani niezwłocznie zawiadomić Generalnego Inspektora Informacji Finansowej za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, o przypadku powzięcia uzasadnionego podejrzenia, że określona transakcja lub określone wartości majątkowe mogą mieć związek z praniem pieniędzy lub finansowaniem terroryzmu.

#### **4.16.9. Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia**

Emitent może podjąć w każdym czasie przed dokonaniem przydziału Obligacji decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty Obligacji w uzgodnieniu z Domem Maklerskim. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje od inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od inwestorów do dnia przydziału Obligacji, Emitent - w uzgodnieniu z Domem Maklerskim - może odstąpić od przeprowadzenia Oferty Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są powodami ważnymi, przy czym do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

- 1) nagłe lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji ekonomiczno-politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy ekologiczne, powodzie);

- 2) nagłe i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie powyżej mogące mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta i Grupy lub mogące skutkować poniesieniem przez Emitenta istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności;
- 3) istotna negatywna zmiana dotycząca działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Emitenta i Grupy;
- 4) zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na Ofertę, lub
- 5) nagłe i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni, istotny i negatywny wpływ na funkcjonowanie Emitenta i Grupy.

W przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa przez podmioty uczestniczące w Ofercie, albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może zakazać w trybie art. 16 i art. 18 Ustawy o Ofercie rozpoczęcia Oferty, bądź wstrzymać jej rozpoczęcie na okres nie dłuższy niż 10 Dni Roboczych.

#### **4.16.10. Sposób i forma ogłoszenia o dościsu albo niedościsu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot; o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty lub jej odwołaniu**

W przypadku tak dościsu jak i niedościsu do skutku Oferty oraz odstąpienia lub odwołania Oferty, informacja o tym fakcie zostanie podana do publicznej wiadomości niezwłocznie i nie później niż w terminie 4 Dni Roboczych od dnia zakończenia Subskrypcji, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum.

Zwrot środków wpłaconych tytułem nabycia Obligacji zostanie dokonany w sposób i w terminach określonych w pkt. 4.16.7 Memorandum.

#### **4.17. Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji, wraz ze wskazaniem planowanej wielkości wpływów, określeniem, jaka część tych wpływów będzie przeznaczona na każdy z wymienionych celów, oraz wskazanie, czy cele emisji mogą ulec zmianie.**

Emitent zakłada, że wpływy brutto z emisji Obligacji wyniosą 11.200.000 zł.

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

Emitent nie przewiduje zmiany celów w ramach niniejszej emisji Obligacji.

#### **4.18. W przypadku emisji obligacji przychodowych zamieszcza się dodatkowo informacje o organizacji i administrowaniu przedsięwzięciem lub majątkiem przedsięwzięcia oraz informacje o planowanych przychodach i kosztach przedsięwzięcia w okresie zapadalności obligacji**

Nie dotyczy, Obligacje nie są Obligacjami przychodowymi.



**V. Dane o Emitencie**

**5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej**

Nazwa: <b>Victoria Dom spółka akcyjna</b>	
Nazwa (firma) skrócona:	Victoria Dom S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Kąty Grodzkie 105, 03-289 Warszawa
Numer telefonu:	+48 22 741 62 62
Strona internetowa:	<a href="http://www.victoriadom.pl">www.victoriadom.pl</a>
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:sekretariat@victoriadom.pl">sekretariat@victoriadom.pl</a>
Numer KRS:	0000305793
NIP:	7591554483
REGON:	551186334
Kod LEI	259400OLCMZ0H0DLS851
Oznaczenie sądu rejestrowego	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie

**5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta**

Zgodnie z statutem Emitenta czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

**5.3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent**

Emitent powstał w wyniku przekształcenia JKI Development sp.j. z siedzibą w Warszawie (w trybie przepisu art. 551 i nast. k.s.h.). Uchwała Wspólników JKI Development sp.j. w sprawie przekształcenia została podjęta w dniu 24 kwietnia 2008 roku (akt notarialny z dnia 24 kwietnia 2008 roku Rep. A 745/2008).

**5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał**

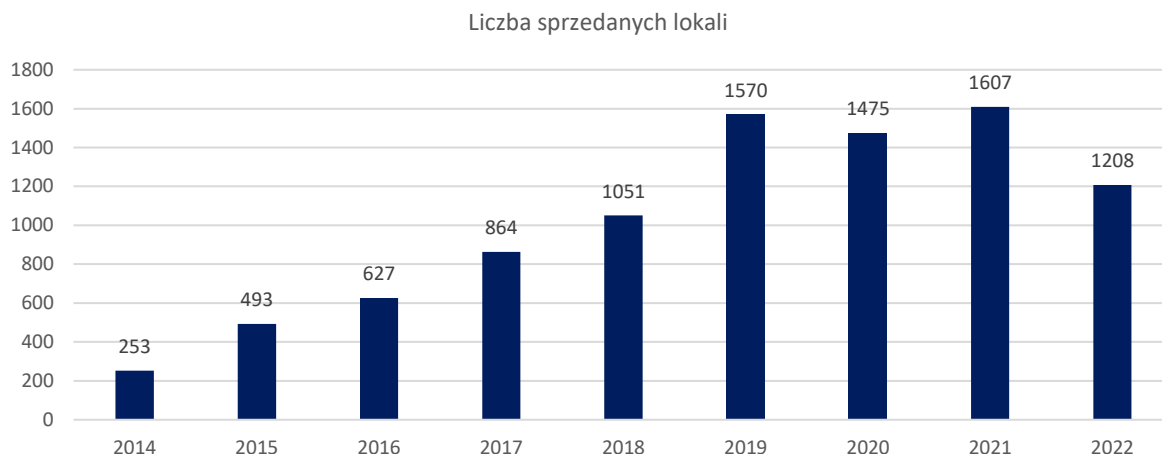
W dniu 14 maja 2008 roku spółka Victoria Dom spółka akcyjna została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000305793.

Emitent jest podmiotem, którego utworzenie nie wymagało uzyskania zezwolenia.

**5.5. Krótki opis historii Emitenta**

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

W 2008 r. nastąpiła kolejna zmiana formy działalności, w wyniku przekształcenia spółki JKI Development Jasiński sp.j. w spółkę Victoria Dom S.A. Do 2011 roku spółka miała na koncie 22 inwestycje budowlane na terenie Warszawy składające się z 467 domów, 314 lokali mieszkalnych oraz 11 lokali usługowych. Kluczem dynamicznego wzrostu była modyfikacja strategii firmy, która skupiła się na popularnych wśród klientów osiedlach mieszkaniowych.



Źródło: Emitent

*Wyniki finansowe osiągnięte w przeszłości nie dają gwarancji osiągnięcia ich w przyszłości.*

Firma rozpoczęła swoją działalność deweloperską na Białołęce. Początkowymi projektami były osiedla domów jednorodzinnych, jednak z czasem dominować zaczęły osiedla mieszkaniowe. Od 2013 roku Spółka realizuje jedynie inwestycje w formie wielorodzinnych budynków mieszkaniowych.

Domy jednorodzinne były budowane głównie w początkowym okresie działalności Spółki. 286 z nich powstało jako typowe osiedla jednorodzinne, a pozostałe budowane były razem z inwestycjami wielorodzinnymi tworząc osiedla mieszane z różnym typem zabudowy. Obecnie tego typu inwestycje nie są już przez Spółkę realizowane. Victoria Dom posiada również bogate portfolio projektów w innych dzielnicach Warszawy. Do końca marca 2023 roku Emitent wybudował w ramach 92 projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 502 tys. m<sup>2</sup>: 665 domów jednorodzinnych, ok. 8550 mieszkań oraz ok. 150 lokali usługowych.

## 5.6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Emitenta oraz zasad ich tworzenia

Dane jednostkowe:

Rodzaj kapitału	Stan na dzień 31.12.2022 r. (dane w tys. zł)
Kapitał własny, w tym:	402 876
Kapitał podstawowy	2 000
Kapitał zapasowy	667
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	324 883
Zysk (strata) netto	75326

Źródło: Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta

Kapitał zakładowy (podstawowy) Emitenta utworzony jest na podstawie postanowień statutu spółki Emitenta. Walne Zgromadzenie Emitenta może tworzyć kapitał rezerwowy oraz inne fundusze celowe.

Dane skonsolidowane:

Rodzaj kapitału	Stan na dzień 31.12.2022 r. (dane w tys. zł)
Kapitał własny, w tym:	390 925
Kapitał podstawowy	2 000
Kapitał zapasowy	667
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	316 559
Różnice kursowe z przeliczenia	29
<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>-3 535</b>
Zysk (strata) netto	75 206

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta

#### 5.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

#### 5.8. Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Obligacje serii O, P, S/S2 (zasymilowane), T, U i V są notowane na Rynku ASO Catalyst.

#### 5.9. Informacje o ratingu przyznany Emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym

Ani Emitent ani emitowane przez niego papiery wartościowe nie mają przyznanego ratingu.

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

W stosunku do Emitenta nie toczy się postępowanie upadłościowe, układowe, ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne ani likwidacyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

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

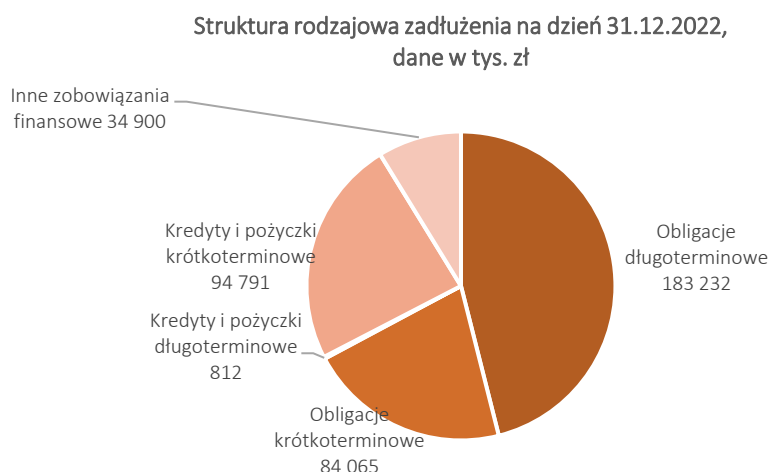
Wobec Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, przed organami administracji publicznej żadne postępowania, które mogły mieć lub miały, albo mogą mieć istotny wpływ na jego sytuację finansową.

Wobec Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania sądowe lub arbitrażowe, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na jego sytuację finansową.

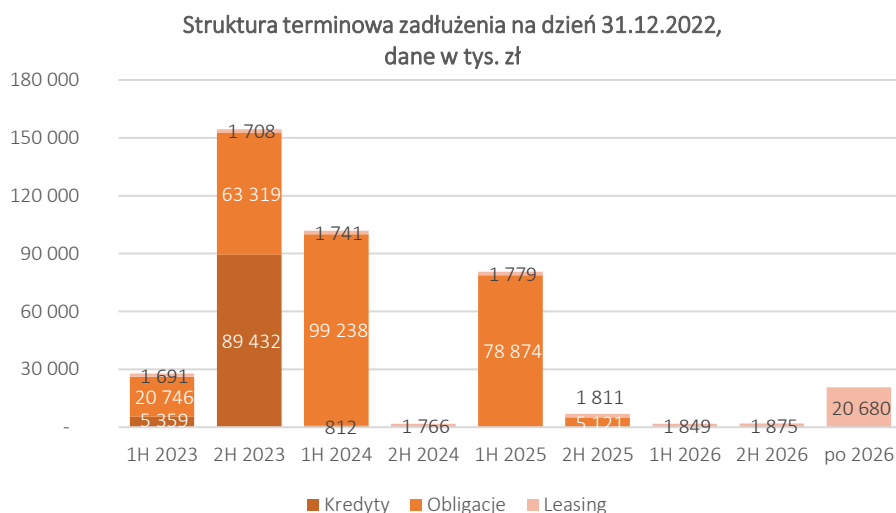
### 5.12. Zobowiązania Emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych

Na dzień bilansowy 31.12.2022 r. istniało dziesięć serii obligacji Spółki o łącznej wartości nominalnej blisko 265 mln zł.

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

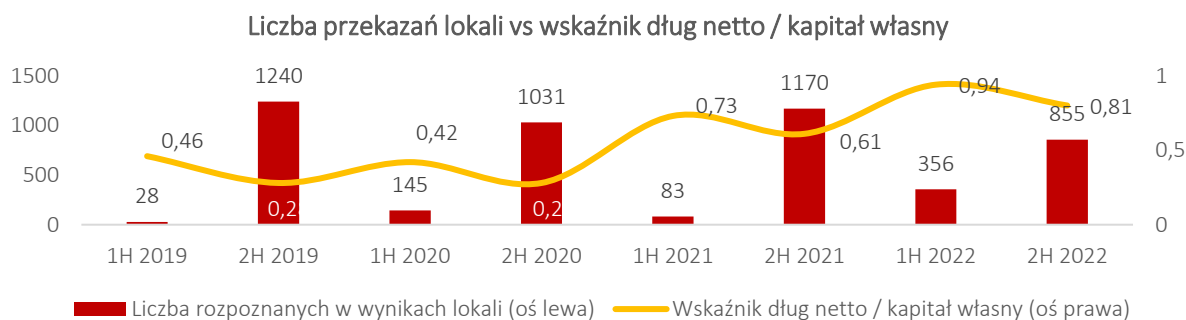


Źródło: Emitent, dane skonsolidowane



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

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



*Źródło: Emitent, dane skonsolidowane;*

Grupa doświadcza sezonowości w kształtowaniu wskaźnika długu netto / kapitał własny. Wskaźnik zadłużenia na dzień 30.06.2022 r. był na jednym z najwyższych poziomów w historii Emitenta, co miało związek m.in. z:

- Harmonogramem realizacji inwestycji deweloperskich. Największą część lokali Grupa rozpoznaje w przychodach w drugim półroczu roku kalendarzowego. W związku z tym na koniec każdego pierwszego półroczu Grupa prezentuje podwyższony wskaźnik zadłużenia, który maleje na koniec danego roku.
- Istotnie większą kwotą przeznaczoną w ubiegłym roku na zakup nowych gruntów, pozyskaną dzięki emisjom obligacji oraz z kredytu bankowego. łączne wydatki na powiększenie banku ziemi w 2021 r. wyniosły 276 mln zł, a w 2022 r. 59 mln zł.
- Wypłatą dywidendy w kwocie 27 mln zł, dzięki której właściciel Emitenta, Victoria Dom Holding sp. z o.o., współfinansuje działalność na niemieckim rynku mieszkaniowym. Wypłata dywidendy, poprzez zmniejszenie środków pieniężnych, zwiększa zadłużenie netto i jednocześnie obniża kapitał własny.

W związku z przekazaniem przez Emitenta, a tym samym uwzględnienia w przychodach ze sprzedaży, 855 mieszkań o łącznej wartości ok. 390 mln zł w drugiej połowie 2022 r., Grupa wygenerowała zysk netto w wysokości 75 mln zł, co zwiększyło kapitały własne. Dzięki temu wskaźnik zadłużenia na koniec 2022 r. uległ obniżeniu do 0,81x.

#### **5.13. Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi, zamieszczonymi w Memorandum**

W opinii Emitenta, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Memorandum, nie wystąpiły w odniesieniu do Emitenta nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej.

#### **5.14. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum**

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

obligacji serii F w kwocie 5,0 mln zł, a w maju wykupiono w terminie pozostałą część obligacji serii N w kwocie 5,3 mln zł.

#### 5.15. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta

Zgodnie z § 28 statutu spółki Emitenta Zarząd Emitenta składa się z jednego albo większej liczby członków, w tym Prezesa Zarządu.

Obecnie skład Zarządu jest pięcioosobowy, co zgodne jest z umową spółki Emitenta.

W skład Zarządu wchodzi obecnie:

1. Michał Jasiński – Prezes Zarządu Emitenta
2. Waldemar Wasiluk – Wiceprezes Zarządu Emitenta
3. Anna Piotrowska – Członek Zarządu Emitenta
4. Bożena Subda – Członek Zarządu Emitenta
5. Józef Jasiński – Członek Zarządu Emitenta

<b>Michał Jasiński</b>	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Prezes Zarządu
<b>Termin upływu kadencji</b>	30.06.2024
<b>Wiek</b>	43
<b>Kariera zawodowa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pracował całe życie zawodowe w podmiotach grupy Victoria Dom S.A.</li> </ul>
<b>Wykształcenie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wyższe</li> </ul>
<b>Spółki prawa handlowego, w których jest współnikiem, członkiem organów w okresie ostatnich 3 lat</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Victoria Dom SA z siedzibą w Warszawie</li> <li>2) Victoria House SA z siedzibą w Munsbach, Luksemburg,</li> <li>3) Victoria Wohnungsbau GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy,</li> <li>4) Victoria Wohnungsbau II GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy,</li> <li>5) Victoria Wohnungsbau III GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy,</li> <li>6) Victoria Wohnungsbau IV GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy,</li> <li>7) Victoria Wohnungsbau V GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy,</li> <li>8) Victoria Wohnungsbau VI GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy,</li> <li>9) Victoria Wohnungsbau VII GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy,</li> <li>10) Victoria Wohnungsbau VIII GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy,</li> </ol>

- 11) Schoeneicherstr 3 Immobilien GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy,
- 12) Victoria Wohnungsbau IX GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy
- 13) Victoria Wohnungsbau X GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy
- 14) Victoria Wohnungsbau XI GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy
- 15) Victoria Wohnungsbau XII GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy
- 16) Victoria Wohnungsbau 13 GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy
- 17) Victoria Wohnungsbau 14 GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy
- 18) Victoria Games Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Prezes Zarządu,
- 19) Młodnicka Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Prezes Zarządu,
- 20) Równoległa Development Sp. o.o. z siedzibą w Warszawie – Prezes Zarządu,
- 21) Victoria Dom Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Prezes Zarządu,
- 22) Łopuszańska 235 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - Prezes Zarządu,
- 23) Victoria 2019 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Prezes Zarządu.
- 24) Smok Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Prezes Zarządu.
- 25) Kliny Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Prezes Zarządu.
- 26) Fala Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Prezes Zarządu.
- 27) Fala Development 2 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Prezes Zarządu.
- 28) Morska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Prezes Zarządu.
- 29) Morska 2 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Prezes Zarządu.
- 30) Nova Sfera sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Prezes Zarządu.
- 31) VG sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Prezes Zarządu.



	32) VG BIS sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Prezes Zarządu. 33) Gdynia 2023 sp. z o.o. w Warszawie – Prezes Zarządu.
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji	
Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami	
Nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska,	
W stosunku do Prezesa Zarządu nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.	

<b>Waldemar Wasiluk</b>	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Wiceprezes Zarządu
<b>Termin upływu kadencji</b>	30.06.2024 r.
<b>Wiek</b>	55
<b>Kariera zawodowa</b>	Pracował w działach finansów Coca Cola Polska, Elbrewery, Żywiec, Polmos Lublin S.A. i Victoria Dom S.A. i innych podmiotach grupy kapitałowej Victoria Dom
<b>Wykształcenie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wyższe</li> </ul>
<b>Spółki prawa handlowego, w których jest współnikiem, członkiem organów w okresie ostatnich 3 lat</b>	1) Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie, 2) Victoria House SA z siedzibą w Munsbach, Luksemburg, 3) Victoria Wohnungsbau GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy, 4) Victoria Wohnungsbau II GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy, 5) Victoria Wohnungsbau III GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy,

- 6) Victoria Wohnungsbau IV GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy,
- 7) Victoria Wohnungsbau V GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy,
- 8) Victoria Wohnungsbau VI GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy,
- 9) Victoria Wohnungsbau VII GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy,
- 10) Victoria Wohnungsbau VIII GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy,
- 11) Victoria Wohnungsbau IX GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy
- 12) Victoria Wohnungsbau X GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy
- 13) Victoria Wohnungsbau XI GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy
- 14) Victoria Wohnungsbau XII GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy
- 15) Victoria Wohnungsbau 13 GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy
- 16) Victoria Wohnungsbau 14 GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy
- 17) Schoeneicherstr 3 Immobilien GmbH GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy
- 18) Młodnicka Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Członek Zarządu,
- 19) Dom Kredytowy Victoria Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Prezes Zarządu,
- 20) JM Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Prezes Zarządu,
- 21) Łopuszańska 235 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Członek Zarządu,
- 22) Victoria 2019 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Członek Zarządu,
- 23) Nova Sfera sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Członek Zarządu.
- 24) VG sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Członek Zarządu.
- 25) VG BIS sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Członek Zarządu.

	26) Green Venture SA z siedzibą w Warszawie – Prezes Zarządu
<p>Pan Waldemar Wasiluk pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcję osoby zarządzającej w następujących podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie likwidacji: Coldwell Banker Commercial Polska Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Warszawie i TimberOne Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Warszawie,</p> <p>Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.</p> <p>Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami</p> <p>Nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,</p> <p>W stosunku do Wiceprezesa Zarządu nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.</p>	

<b>Anna Piotrowska</b>	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Członek Zarządu
<b>Termin upływu kadencji</b>	30.06.2024 r.
<b>Wiek</b>	44
<b>Kariera zawodowa</b>	<p>Anna Piotrowska od 12 lat związana z Emitentem, jako dyrektor działu prawnego, początkowo również jako prokurent, następnie członek Zarządu.</p> <p>Od 2010 r. wpisana na listę adwokatów przy Okręgowej Izbie Adwokackiej w Warszawie, obecnie z uwagi na pełnioną funkcję znajduje się na liście adwokatów nie wykonujących zawodu.</p> <p>Poprzednio współpracownik Kancelarii Adwokackiej Adwokata Pawła Rybińskiego i Kancelarii Prawnej prof. dr hab. Witolda Modzelewskiego.</p>
<b>Wykształcenie</b>	Wyższe

<p><b>Spółki prawa handlowego, w których jest wspólnikiem, członkiem organów w okresie ostatnich 3 lat</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie – Członek Zarządu,</li> <li>2) Victoria Dom Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Członek Zarządu,</li> <li>3) Łopuszańska 235 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Członek Zarządu,</li> <li>4) Victoria 2019 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Członek Zarządu,</li> <li>5) Klíny Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Członek Zarządu,</li> <li>6) Smok Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Członek Zarządu.</li> <li>7) Fala Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Członek Zarządu.</li> <li>8) Fala Development 2 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Członek Zarządu.</li> <li>9) Morska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Prezes Zarządu.</li> <li>10) Morska 2 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Członek Zarządu.</li> <li>11) Nova Sfera sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Członek Zarządu.</li> <li>12) VG sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Członek Zarządu.</li> <li>13) VG BIS sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Członek Zarządu.</li> <li>14) 14) Gdynia 2023 sp. z o.o. – Członek Zarządu</li> </ol>
<p>Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji</p>	
<p>Nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.</p>	
<p>Nie prowadziła działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.</p>	
<p>Nie została pozbawiona przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art.</p>	

590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,

W stosunku do Członka Zarządu nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

#### Bożena Subda

<b>Zajmowane stanowisko</b>	Członek Zarządu
<b>Termin upływu kadencji</b>	30.06.2024 r.
<b>Wiek</b>	61
<b>Kariera zawodowa</b>	Poprzednie miejsca pracy to Wojewódzki Ośrodek Postępu Rolniczego – 9 lat oraz 18 lat w Fabrykach Mebli Forte. Od 2008 roku związana z Emitentem - praca na stanowisku głównej księgowej. Od kwietnia 2020 roku Członek Zarządu.
<b>Wykształcenie</b>	wyższe
<b>Spółki prawa handlowego, w których jest współnikiem, członkiem organów w okresie ostatnich 3 lat</b>	Łopuszańska 235 sp. z o.o. – Członek Zarządu.

Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji

Nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Nie prowadziła działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami

Nie została pozbawiona przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,

W stosunku do Członka Zarządu nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

#### Józef Jasiński

<b>Zajmowane stanowisko</b>	Członek Zarządu
<b>Termin upływu kadencji</b>	30.06.2024 r.
<b>Wiek</b>	72

<b>Kariera zawodowa</b>	Pracował prawie całe życie zawodowe w podmiotach grupy Victoria Dom S.A.
<b>Wykształcenie</b>	Wyższe
<b>Spółki prawa handlowego, w których jest współnikiem, członkiem organów w okresie ostatnich 3 lat</b>	W okresie 2008-2021 Przewodniczący Rady Nadzorczej Victoria Dom S.A. Od stycznia 2021 roku Członek Zarządu Victoria Dom S.A.
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji	
Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami	
Nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska,	
W stosunku do Członek Zarządu nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.	

Zgodnie z § 37 ust. 2 statutu spółki Emitenta Rada Nadzorcza do dnia uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej Rada Nadzorcza składa się co najmniej z trzech członków.

W skład Rady Nadzorczej wchodzi obecnie:

1. Krystyna Jasińska – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Jan Król – Członek Rady Nadzorczej
3. Monika Jasińska – Członek Rady Nadzorczej

<b>Krystyna Jasińska</b>	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Przewodnicząca Rady Nadzorczej
<b>Termin upływu kadencji</b>	30.06.2024 r.
<b>Wiek</b>	71
<b>Kariera zawodowa</b>	własna działalność gospodarcza
<b>Wykształcenie</b>	wyższe

<b>Spółki prawa handlowego, w których jest wspólnikiem, członkiem organów w okresie ostatnich 3 lat</b>	Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie
Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji	
Nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
Nie prowadziła działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami	
Nie została pozbawiona przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,	
W stosunku do Przewodniczącej Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.	
<b>Monika Jasińska</b>	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Członka Rady Nadzorczej
<b>Termin upływu kadencji</b>	30.06.2024 r.
<b>Wiek</b>	47
<b>Kariera zawodowa</b>	własna działalność gospodarcza
<b>Wykształcenie</b>	wyższe, doktorantka
<b>Spółki prawa handlowego, w których jest wspólnikiem, członkiem organów w okresie ostatnich 3 lat</b>	1) Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie 2) Victoria Dom Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Członek Zarządu.
Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji	
Nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
Nie prowadziła działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami	



Nie została pozbawiona przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,

W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

#### Jan Król

<b>Zajmowane stanowisko</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Termin upływu kadencji</b>	30.06.2024 r.
<b>Wiek</b>	72
<b>Kariera zawodowa</b>	własna działalność gospodarcza
<b>Wykształcenie</b>	wyższe
<b>Spółki prawa handlowego, w których jest współnikiem, członkiem organów w okresie ostatnich 3 lat</b>	Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie

Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji

Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami

Nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,

W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

#### 5.16. Dane o strukturze akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

Akcjonariusz	Ilość akcji	Procentowy udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Procentowy udział w głosach na walnym zgromadzeniu
Victoria Dom Holding sp. z o.o.	20 000 000	100%	20 000 000	100%
<b>RAZEM</b>	<b>20 000 000</b>	<b>100%</b>	<b>20 000 000</b>	<b>100%</b>

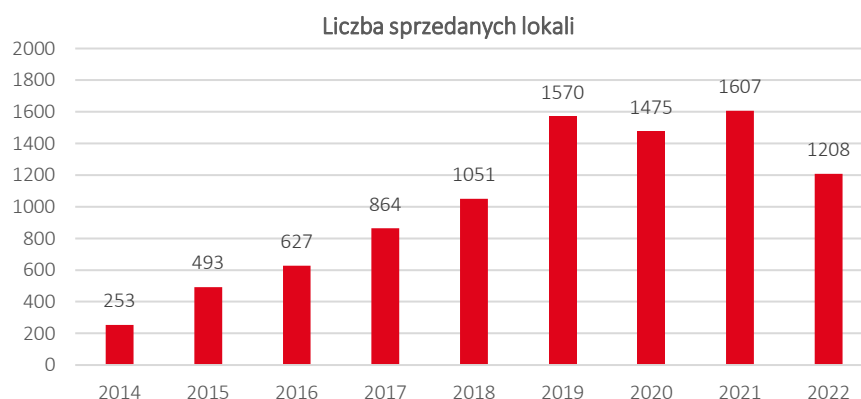
#### 5.17. Podstawowe informacje o działalności Emitenta, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji

Przedmiotem działalności Grupy Victoria Dom jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych głównie na rynku warszawskim.

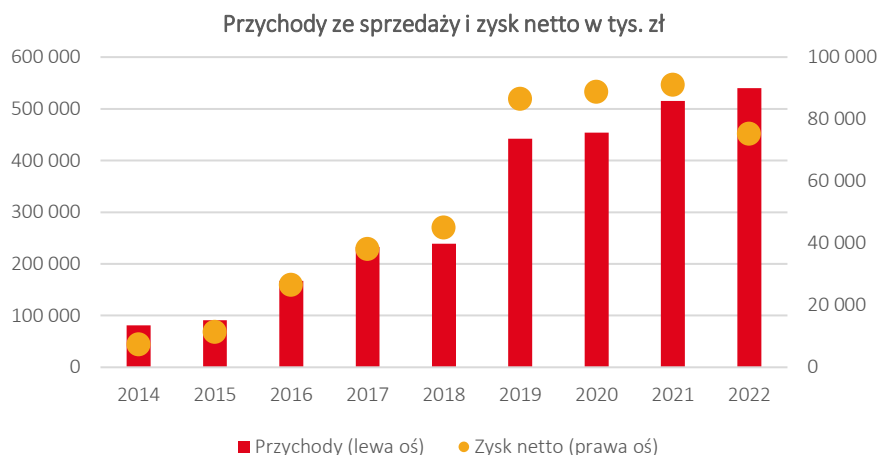
Do 31.03.2023 roku Grupa wybudowała w ramach ok. 92 projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 502 tys. m<sup>2</sup>: 665 domów jednorodzinnych, ok. 8 550 mieszkań oraz ok. 150 lokali usługowych.

Grupa na dzień 31.03.2023 r., posiadała bank ziemi pozwalający na realizację ok. 6 000 lokali oraz na podstawie umów przedwstępnych zabezpieczyła bank ziemi pozwalający na realizację kolejnych ok. 4 000 lokali mieszkalnych (do zapłacenia z tego tytułu po 31.12.2022 r. pozostało ok. 238 mln zł). W 2021 r. Grupa wydała na zakupy gruntów rekordową kwotę 276 mln zł, a kolejne 59 mln zł w 2022 r. Poza gruntami zlokalizowanymi w Warszawie, Victoria Dom ma podpisane umowy przedwstępne nabycia gruntów w Gdyni, w dzielnicy Cisowa, na ok. 2.000 mieszkań.

Grupa do 2019 roku istotnie zwiększała skalę prowadzonej działalności, a w kolejnych 4 latach utrzymywała ją na porównywalnym wysokim poziomie.



Źródło: Emitent, dane skonsolidowane Grupy



Źródło: Emitent, dane skonsolidowane Grupy

#### Lokalizacja projektów

Poniżej przedstawiono lokalizację projektów w realizacji w Warszawie według stanu na dzień 31 marca 2023 r.



Źródło: Emitent

Grupa na dzień 31 marca 2023 r. prowadziła budowę lub sprzedaż lokali w 15 etapach w 7 lokalizacjach w Warszawie, liczących ponad 2 100 lokali, o łącznej powierzchni 105,2 tys. m<sup>2</sup>.

Ponadto, Grupa na dzień 31 marca 2023 r. realizowała jeden projekt ul. Piasta Kołodzieja w krakowskich Mistrzejowicach (180 lokali, 8,2 tys. m<sup>2</sup>).

#### Harmonogram projektów

Poniżej przedstawiono harmonogram dla projektów w będących w realizacji bądź w sprzedaży na dzień 31 marca 2023 r.

Nazwa inwestycji	Liczba lokali	% lokali sprzedanych na 31.03.2023	Rozpoczęcie budowy				Zakończenie budowy							
											2022			
											1Q 2Q 3Q 4Q			
Viva Piast 2, Kraków*	126	87%									126			
Miasteczko Nova Ochota 5	80	93%										80		
Miasteczko Nova Ochota 7	132	68%										132		
Miasteczko Nova Ochota 10	153	73%										153		
Ursus Factory VI	279	94%											279	
Ursus Factory VII	257	92%											257	
Przystanek Tarchomin 3	103	73%											103	
Przystanek Tarchomin 4	40	78%											40	
Olchowy Park	153	32%											153	
Olchowy Park 4	63	52%											63	
Metro Art. 1	133	60%											133	
Miasteczko Nova Sfera 3	276	100%											276	
Metro Art. 2	127	46%											127	
Nova Viva Garden	100	76%											100	
Nova Viva Garden 2	66	45%												66
Miasteczko Nova Ochota 11	167	57%												167
Viva Piast 3	180	8%												180
Łączne planowane do zakończenia w latach											2 022			
											413			

Źródło: Emitent; \*projekty ukończone do dnia 31.03.2023 r.;

Na dzień 31.03.2023 r. ponad 77% (1563/2022) lokali z projektów będących w realizacji zaplanowanych do przekazania w 2023 r. zostało zakontraktowane umowami deweloperskimi.

Na dzień 31.03.2023 r. ponad 34% (140/413) lokali z projektów będących w realizacji zaplanowanych do przekazania w 2024 r. zostało zakontraktowane umowami deweloperskimi.

### Projekty w realizacji i sprzedaży

Nazwa projektu	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	PU (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Liczba lokali sprzedanych na 31.03.2023	Szacowany przychód ze sprzedaży (mln zł)
Viva Piast 2*	3Q 2021	1Q 2023	6 293	126	110	60,2
Miasteczko Nova Ochota 5	4Q 2021	2Q 2023	3 928	80	74	37,6
Miasteczko Nova Ochota 7	4Q 2021	2Q 2023	6 639	132	90	81,9
Miasteczko Nova Ochota 10	4Q 2021	2Q 2023	6 993	153	112	82,2
Ursus Factory VI	2Q 2021	3Q 2023	12 534	279	261	113,5
Ursus Factory VII	2Q 2021	3Q 2023	12 057	257	237	108,6
Przystanek Tarchomin 3	3Q 2021	3Q 2023	5 652	103	75	52,5
Przystanek Tarchomin 4	3Q 2021	3Q 2023	2 039	40	31	21,0
Olchowy Park	2Q 2022	3Q 2023	7 120	153	49	67,0
Olchowy Park 4	4Q 2021	3Q 2023	3 147	63	33	29,1
Metro Art. 1	2Q 2022	4Q 2023	7 101	133	80	89,9
Metro Art. 2	3Q 2022	4Q 2023	6 170	127	59	79,0
Nova Viva Garden	4Q 2022	4Q 2023	4 270	100	76	42,9
Miasteczko Nova Sfera 3**	2Q 2022	4Q 2023	16 636	276	276	115,5
<b>Suma 2023 r.</b>			<b>100 579</b>	<b>2 022</b>	<b>1 563</b>	<b>980,9</b>
Nova Viva Garden 2 ***	1Q 2023	3Q 2024	3 180	66	30	31,4
Miasteczko Nova Ochota 11***	1Q 2023	4Q 2024	7 770	167	96	75,7
Viva Piast 3 ***	2Q 2023	4Q 2024	8 159	180	14	87,5
<b>Suma 2024 r.</b>			<b>19 109</b>	<b>413</b>	<b>140</b>	<b>194,6</b>
<b>ŁĄCZNIE</b>			<b>119 688</b>	<b>2 435</b>	<b>1 703</b>	<b>1 175,5</b>

Źródło: Emitent; \*projekty ukończone do dnia 31.03.2023 r.; \*\*projekt sprzedany w całości do funduszu PRS; \*\*\* w sprzedaży są ujęte umowy rezerwacyjne;

Z projektów w realizacji z terminem ukończenia w 2023 r., w ramach których powstaje 2 022 lokali (100,6 tys. m<sup>2</sup> PU) na dzień 31 marca 2023 r. zostało zakontraktowanych 1 563 lokali (77%). Szacowane planowane przychody ze sprzedaży tych lokali to 980,9 mln zł.

Ukończenie budowy blisko 500 mieszkań, z których 386 było sprzedanych na dzień 31.03.2023 r., planowane jest na I połowę 2023 r. Ponadto Spółka może w tym okresie rozpoznać wynik na przekazaniu ok. 100 mieszkań, które na koniec 2022 r. były ukończone i sprzedane.

Poniżej przedstawiono szczegółowy opis wybranych projektów realizowanych bądź dostępnych w sprzedaży na dzień 31 marca 2023 r.

#### Metro Art



Metro Art jest najnowszym projektem Emitenta, realizowanym w dzielnicy Praga Południe, przy ul. Żupniczej, w niewielkiej odległości od stacji kolejowej Dworzec Wschodni oraz od stacji metra Stadion Narodowy. Grupa posiada w tej lokalizacji wieloetapowy grunt z potencjałem wybudowania ok. 2000 mieszkań. Budowa 133 mieszkań w I etapie ma zakończyć się w 4Q 2023 r., a poziom sprzedaży wynosi 60%. W 3Q 2022 r. Spółka rozpoczęła realizację II etapu na 127 mieszkań, z terminem zakończenia w 4Q 2023 r., a poziom sprzedaży wynosi 46%.

#### Miasteczko Nova Sfera



Miasteczko Nova Sfera to innowacyjne osiedle usytuowane na pograniczu dzielnic Białołęka i Targówek przy ulicy Marywilskiej 11. Bliskość centrów handlowych, jak i terenów zielonych i rekreacyjnych (Las Bródnowski,



Park Bródnowski, Zalew Zegrzyński) oraz sprawny dojazd autobusowy do stacji metra stanowią główne atuty osiedla, w którym ma powstać ok. 700 mieszkań.

W 4Q 2022 r. Grupa ukończyła dwa etapy na łącznie 422 lokali, a na dzień 31.03.2023 r. poziom sprzedaży wyniósł 70% (etap I) oraz 62% (etap II). Etap III został w całości sprzedany do funduszu PRS.

#### Ursus Factory



Ursus Factory jest wieloetapową inwestycją realizowaną w Ursusie przy ul. Traktorzystów / Posąg 7 Panien. Projekt znajduje się w pobliżu stacji SKM, a bliskość tras S2 i S8 umożliwia szybki przejazd na drugą stronę Warszawy. Grupa ukończyła już budowę 5 etapów na łącznie 976 lokali, z których prawie wszystkie zostały sprzedane.

Obecnie w realizacji znajdują się dwa etapy z planowanym terminem ukończenia w 3Q 2023 r. Z łącznej liczby 536 mieszkań 93% na dzień 31.03.2023 r. było sprzedanych.

#### Miasteczko Nova Ochota



Miasteczko Nova Ochota to wieloetapowe osiedle położone przy ul. Łopuszańskiej, którego budowa rozpoczęła się na koniec 2019 r. Atutem jest bliskie położenie przystanków komunikacji miejskiej i stacja kolei WKD, która gwarantuje szybkie dotarcie do Centrum. W ramach inwestycji oddanych będzie ponad 1400 mieszkań w 11 etapach.

W 2H 2022 r. została zakończona budowa czterech etapów na łącznie 321 lokali. Na dzień 31.03.2023 r. poziom ich sprzedaży wyniósł 97%. Ponadto, na koniec marca 2023 r. trwała budowa trzech etapów, w ramach których sprzedano 76% z 365 mieszkań. Ukończenie każdego z nich planowane jest na 2Q 2023 r.

#### Viva Piast



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

Do końca marca 2023 r. ukończono dwa etapy projektu. Obecnie w budowie znajduje się III etap projektu, w którym sprzedano 8% z 180 mieszkań. Planowana data zakończenia budowy to 4Q 2024 r.

#### Przystanek Tarchomin



Przystanek Tarchomin znajduje się na warszawskiej Białołęce w pobliżu przystanków komunikacji miejskiej oraz zaledwie 25 minut drogi nad Zalew Zegrzyński. W ramach inwestycji w pięciu etapach zaoferowanych zostanie 412 mieszkań. Na dzień 31.03.2023 r. trwa budowa III i IV etapu (143 lokale), planowanych do oddania w 2Q/3Q 2023 r. łączny poziom ich sprzedaży na 31.03.2023 r. wyniósł 74%.



### Bank ziemi

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

Nazwa inwestycji	Liczba lokali	Rozpoczęcie budowy				Zakończenie budowy							
		2023				2024				2025			
		1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
Nova Viva Garden 3	72						72						
Osiedle Krzewna 3	149							149					
Przystanek Tarchomin 5	85							85					
Metro Art. 3	141								141				
Metro Art. 4	147								147				
Metro Art. 5	116								116				
Olchowy Park 2	157								157				
Morska I, Gdynia*	82								82				
Łopuszańska*	91								91				
Viva Piast 3D, Kraków	207								207				
Nova Viva Garden 4	133								133				
Olchowy Park 3	149									149			
Nova Viva Garden 5	100									100			
Chrzanów S8 etap I	278											278	
Chrzanów S8 etap II	270											270	
Łącznie planowane do zakończenia w latach		0				1 380				797			
Łącznie w realizacji oraz planowane do zakończenia w latach		2 022				1 793				797			

Źródło: Emitent; dane na koniec 31 marca 2023 r.; \*grunty objęte umowami przedwstępnymi

Na dzień 31 marca 2023 r. Grupa posiadała potencjał do uruchomienia i zakończenia budowy blisko 1 380 lokali w 2024 r. oraz 800 lokali w 2025 r. Tempo rozpoczynania nowych projektów będzie zależeć od bieżącego poziomu sprzedaży oraz aktualnej sytuacji rynkowej.

### Sprzedaż i przekazania

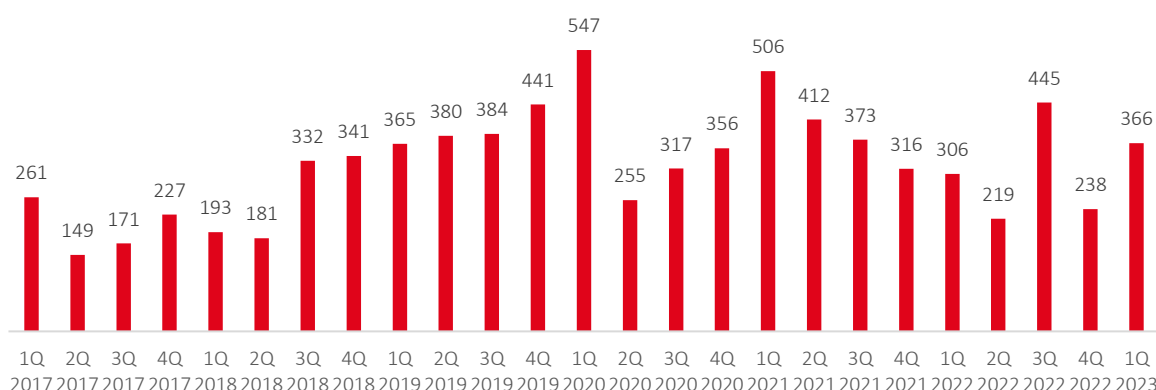
W 2021 r. Grupa Victoria Dom sprzedała 1 609 lokali, co stanowi wzrost o 9% r/r. Sprzedaż była napędzana dobrą koniunkturą na rynku deweloperskim, niskimi stopami procentowymi oraz postpandemicznym odbiciem.

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

W 1Q 2023 r. Victoria Dom podpisała 366 umów deweloperskich i płatnych umów rezerwacyjnych, co oznacza wzrost o 20% r/r. Spółka obserwuje stopniowe odbudowywanie się popytu, zarówno przez klientów inwestycyjnych jak i finalnych użytkowników mieszkań. Od początku 2023 roku z miesiąca na miesiąc zwiększa się liczba transakcji, co buduje optymizm w perspektywie kolejnych okresów.

Grupa zamierza kontynuować swoją strategię, koncentrując się na optymalizacji rozkładów mieszkań i oferując określoną liczbę pokoi na średniej powierzchni mieszkania istotnie mniejszej niż w ofercie podmiotów konkurencyjnych.

Liczba sprzedanych lokali



Źródło: Emitent; Wyniki finansowe osiągnięte w przeszłości nie dają gwarancji osiągnięcia ich w przyszłości

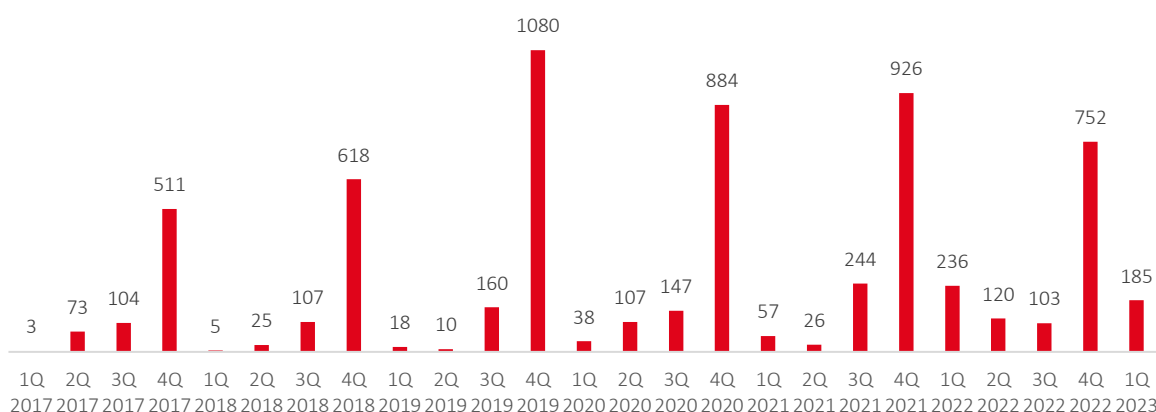
W 2021 r. Grupa Victoria Dom przekazała 1 253 lokale, co oznacza wzrost o 6,5% w stosunku do 2020 roku (1 176). Średnia wartość przekazanego mieszkania wyniosła 411 tys. zł wobec 386 tys. zł rok wcześniej. W 2021 r. przekazania dotyczyły głównie projektów takich jak: Miasteczko Nova Ochota (371 mieszkań), Ursus Factory (317) oraz Osiedle Classic (297).

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

Mniejsza liczba oddanych w 2022 r. mieszkań wynikała z opóźnień w realizacji inwestycji spowodowanych problemami w zaopatrzeniu oraz powrotem podwykonawców z Ukrainy do swojego kraju. W efekcie nastąpiło przesunięcie terminu oddania ponad kilkuset mieszkań na 2023 r.

W 1Q 2023 r. Grupa rozpoznała w przychodach 185 lokali, z czego 82 w projekcie Viva Piast. Największą część lokali Grupa rozpoznaje w przychodach w III oraz głównie IV kwartale roku kalendarzowego.

Liczba rozpoznanych w wynikach lokali



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

### 5.17.1. Charakterystyka rynku deweloperskiego w Polsce

#### Rynek mieszkaniowy w Polsce

Strona popytowa:

W 2022 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz najwięksi deweloperzy z rynku Catalyst zaraportowali sprzedaż ok. 19,8 tys. lokali (spadek o 32% r/r). Najniższy poziom sprzedaży odnotowano w 3Q 2022 r. (ok. 4,3 tys.), po czym w 4Q 2022 r. zaobserwowano wzrost o 11% do 4,3 tys. mieszkań. 1Q 2023 r. przyniósł dalszą kontynuację odbicia, kończąc się wynikiem 5,1 tys. sprzedanych lokali (+8% kw/kw).

Dane raportowane przez JLL wskazują, że na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań), liczba mieszkań sprzedanych w 2022 r. wyniosła 34,7 tys. (-50% r/r). W 1Q 2023 r. zaobserwowano wzrost liczby sprzedanych mieszkań (11,4 tys.) w porównaniu do 4Q 2022 r. (+34%).

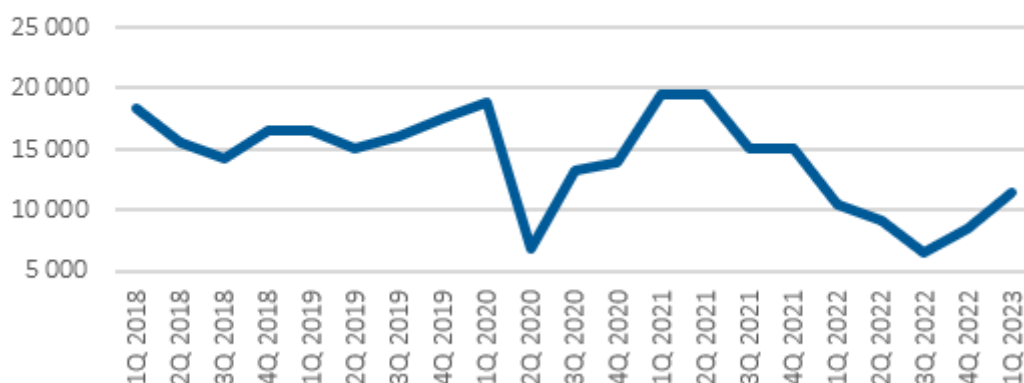
W ciągu 4 kwartałów 2022 r. wpływ na spadek liczby transakcji miały:

- Istotny wzrost oprocentowania kredytów spowodował znaczący spadek zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3, publikowany w raporcie AMRON-SARFiN, uwzględniający zmiany dochodu rozporządzalnego oraz cen mieszkań, spadł z poziomu 203,07 na koniec 1Q2021 do 134,74 na koniec 3Q2022 r., po czym nieznacznie wzrósł do 137,59 na 4Q 2022 r.
- W 1H 2022 r. KNF wydał rekomendację dla banków, zgodnie z którą od kwietnia 2022 r. banki obliczając zdolność kredytową kredytobiorców miały brać pod uwagę możliwość wzrostu stawki WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.).

Wpływ na wzrost sprzedaży w 1Q 2023 r. miały:

- Stabilizacja stóp procentowych z oczekiwaniem na ich spadek w przyszłości.
- Obniżenie przez KNF wymaganego buforu na dalszy wzrost stóp procentowych dla kredytów o stałym oprocentowaniu (choć czasowo stałym) przy obliczaniu zdolności kredytowej.
- Procedowanie przez Rząd ustawy ws. tzw. „kredytu 2%”, która ma wejść w życie w 2H 2023 r.

#### Liczba mieszkań sprzedanych kwartalnie na 6 największych rynkach



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

## Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3



Źródło: Raport AMRON-SARFiN 3/2022

Strona podażowa:

W 2021 r. deweloperzy mieszkaniowi nie byli w stanie dostosować tempa wprowadzania nowych projektów do szybko rosnącego tempa sprzedaży. W 2021 roku, wg danych JLL, na 6 największych rynkach sprzedano łącznie 69 tys. lokali (więcej mieszkań w jednym roku kalendarzowym sprzedano tylko w roku 2017), podczas gdy w tym samym czasie do oferty wprowadzono ok. 58 tys. jednostek. Efektem tej nierównowagi była rekordowo niska liczba lokali oferowanych do sprzedaży - na koniec 3Q 2021 r. spadła ona, wg danych JLL, poniżej 37 tys. lokali.

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

W efekcie, w całym 2022 r. łącznie na sześciu rynkach wprowadzono do sprzedaży ponad 49 tys. mieszkań vs. 58,1 tys. mieszkań w 2021 r.

W związku z utrzymywaniem się wysokich stóp procentowych i niskiej dostępności finansowania bankowego obserwowana jest zdecydowana przewaga klientów gotówkowych nad klientami korzystającymi z kredytów hipotecznych.

Wg danych JLL, oferta na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce wzrosła z 37,4 tys. lokali na koniec 2021 r. do 48,6 tys. na koniec 2022. Oznacza to powrót do wielkości oferty z 2019/2020 r., przy czym wówczas na tych samych 6 rynkach sprzedawano średnio 16 tys. mieszkań kwartalnie, czyli dwukrotnie więcej niż obecnie. W 1Q 2023 obserwowano dalsze kurczenie się oferty (43,7 tys. lokali), w związku z przewagą popytu nad liczbą mieszkań wprowadzonych do sprzedaży (6,9 tys. lokali).

### Liczba mieszkań w ofercie na 6 największych rynkach



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

#### Pozycja Victorii Dom na rynku deweloperskim

Victoria Dom plasowała się na 3 miejscu wśród deweloperów w Warszawie pod względem liczby sprzedanych mieszkań w 2022 r., a jej udział wyniósł 7,7%. Grupa od 2017 r. umacniała swoją pozycję na rynku warszawskim. W 2017 r. jej udział w rynku wynosił 3,2%, (3 pozycja wśród najlepiej sprzedających deweloperów w Warszawie). Kolejne lata przynosiły coraz większe sukcesy i Victoria Dom zwiększała udział w rynku do poziomu 4,6% w 2018 roku oraz do 7,2% w 2019 r. i 2020 r. (odpowiednio 2 i 3 pozycja).

Victoria Dom kontynuuje również budowę pierwszego projektu w Krakowie na ponad 700 mieszkań, w ramach którego w 2021 r. sprzedała ok. 200 mieszkań oraz ok. 100 w 2022 r.

Ponadto, w 2022 r. Grupa zakontraktowała grunt w Gdyni, na którym może powstać ok. 2.000 lokali.

#### Liczba sprzedanych mieszkań i udział w rynku warszawskim (wg liczby podpisanych umów netto):

L.p.	Deweloper	Sprzedaż netto w 2022 r.	Udział rynkowy w 2022 r.	Sprzedaż netto w 2021 r.	Udział rynkowy w 2021 r.
1	Dom Development	1 673	15,1%	2 197	10,3%
2	ROBYG	988	8,9%	1 894	8,9%
3	<b>Victoria Dom</b>	<b>848</b>	<b>7,7%</b>	<b>1 402</b>	<b>6,6%</b>
4	Spravia	448	4,0%	329	1,6%
5	Nexity	350	3,2%	607	2,9%
6	Dantex	303	2,7%	b/d	b/d
7	Yareal	251	2,3%	577	2,7%
8	Skanska	250	2,3%	492	2,3%
9	Ronson	232	2,1%	556	2,6%
10	Matexi	218	2,0%	b/d	b/d
11	ATAL	216	2,0%	494	2,3%

12	YIT Development	210	1,9%	b/d	b/d
13	Echo Investment	196	1,8%	b/d	b/d
14	Profbud	195	1,8%	285	1,3%
15	Unidevelopment	192	1,7%	456	2,1%
16	Develia	178	1,6%	310	1,5%
17	PB Konstanty Strus	156	1,4%	399	1,9%
18	OKAM	155	1,4%	573	2,7%
19	Aurec Home	145	1,3%	b/d	b/d
20	Marvipol	144	1,3%	427	2,0%

*Źródło: redNet Consulting; redNet ma własną metodykę szacowania udziałów rynkowych i dlatego raportowane wyniki w poszczególnych kwartałach różnią się od wewnętrznych wyników sprzedażowych deweloperów*

#### **5.18. Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych**

W opinii Emitenta nie istnieją żadne inne informacje dotyczące prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta jego zobowiązań z emitowanych Obligacji.

## **VI. Informacje o sprawozdaniach finansowych**

Do Memorandum zostały włączone przez odniesienie skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta oraz jednostkowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. wraz ze sprawozdaniami niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 12 maja 2023 r.

Powyższe sprawozdanie finansowe jest dostępne na stronie internetowej Emitenta pod adresem <https://www.victoriadom.pl/raporty/> jak również poniżej:

[Skonsolidowany Raport Roczny Victoria Dom S.A. za 2022 rok](#), zamierający m.in.:

- [Sprawozdanie skonsolidowane Emitenta za 2022](#)
- [Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania Emitenta za 2022](#)
- [Sprawozdanie z badania biegłego rewidenta SSF Emitenta](#)

[Raport roczny Victoria Dom S.A. za 2022 rok](#), zamierający m.in.:

- [Jednostkowe sprawozdanie finansowe 2022](#)
- [Informacja dodatkowa do sprawozdania Emitenta za 2022](#)
- [Sprawozdanie z badania SF Victoria Dom S.A. za 2022 r.](#)



## VII. Załączniki

## 7.1. Informacja aktualna z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta

Strona 1 z 9

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

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

## KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 26.05.2023 godz. 09:53:02

Numer KRS: 0000305793

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	14.05.2008		
Ostatni wpis	Numer wpisu	57	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/384843/22/631	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

## Dział 1

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

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

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

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

Strona 2 z 9

	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.
8	03.06.2020 R., REP. A NR 4815/2020, NOTARIUSZ TOMASZ KOTUSZEWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE ZMIENIONO § 29 STATUTU

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

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
1.Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE
2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	SPÓŁKA POWSTAŁA W WYNIKU PRZEKSZTAŁCENIA SPÓŁKI POD FIRMĄ JKJ DEVELOPMENT JASIŃSKI SPÓŁKA JAWNA W DRODZE UCHWAŁY WSPÓLNİKÓW O PRZEKSZTAŁCENIU JKJ DEVELOPMENT JASIŃSKI SP.J. W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ PODJĘTEJ W DNIU 24.04.2008R. ZAPROTOKOLOWANEJ PRZEZ NOTARIUSZA ALDONĘ RZODKIEWICZ-KSIĄŻEK W OSTROWI MAZOWIECKIEJ (REPERTORIUM A NR 745/2008) I OŚWIADCZEŃ WSZYSTKICH WSPÓLNİKÓW 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.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze albo ewidencji 0000188896

Strona 3 z 9

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

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

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

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

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

Rubryka 11	
1. Czy zarząd lub rada administrująca są	NIE

upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	
---	--

**Dział 2**

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

Strona 5 z 9

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

Rubryka 2 - Organ nadzoru		
1	1.Nazwa organu	RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1	
	Dane osób wchodzących w skład organu	
	1	1.Nazwisko
		2.Imiona
		3.Numer PESEL
	2	1.Nazwisko
		2.Imiona
		3.Numer PESEL
	3	1.Nazwisko
		2.Imiona
		3.Numer PESEL

Rubryka 3 - Prokurenci	
Brak wpisów	

### Dział 3

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



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

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

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

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego	
Brak wpisów	

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1. Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2008



**Dział 4**

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

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

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

**Dział 5**

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

**Dział 6**

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

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

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 26.05.2023  
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: [ekrs.ms.gov.pl](https://ekrs.ms.gov.pl)

**7.2. Aktualny tekst umowy spółki (statutu) Emitenta oraz treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia w sprawie zmian umowy spółki (statutu) Emitenta niezarejestrowanych przez sąd**

**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 współnikami „JKJ DEVELOPMENT Jasiński spółka jawna” byli: Józef Jasiński, Krystyna Jasińska, Michał Sebastian Jasiński i Andrzej Leon Korzeb.

**II. Działalność**

**§ 4.**

Przedmiotem działalności Spółki, według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- 1) produkcja wyrobów dla budownictwa z tworzyw sztucznych – PKD 22.23.Z,
- 2) produkcja cegieł, dachówek i materiałów budowlanych z wypalanej gliny – PKD 23.32.Z,
- 3) produkcja wyrobów budowlanych z betonu – PKD 23.61.Z,
- 4) produkcja wyrobów budowlanych z gipsu – PKD 23.62.Z,
- 5) produkcja masy betonowej prebarykowanej – PKD 23.63. Z,
- 6) produkcja pozostałych wyrobów z betonu, gipsu i cementu – PKD 23.69.Z,
- 7) produkcja konstrukcji metalowych i ich części – PKD 25.11.Z,
- 8) produkcja metalowych elementów stolarki budowlanej- PKD 25.12.Z,
- 9) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 41.10.Z,
- 10) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych – PKD 41.20.Z,
- 11) roboty związane z budową dróg i autostrad – PKD 42.11.Z,
- 12) roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych – PKD 42.21.Z,
- 13) rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych – PKD 43.11.Z,
- 14) przygotowanie terenu pod budowę – PKD 43.12.Z,
- 15) wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich – PKD 43.13.Z,
- 16) wykonywanie instalacji elektrycznych – PKD 43.21.Z,
- 17) wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych – PKD 43.22.Z,

- 18) wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych – PKD 43.29.Z,
- 19) tynkowanie – PKD 43.31.Z,
- 20) zakładanie stolarki budowlanej – PKD 43.32.Z,
- 21) posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian – PKD 43.33.Z,
- 22) malowanie, szklenie – PKD 43.34.Z,
- 23) wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych – PKD 43.39.Z
- 24) wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych – PKD 43.91.Z,
- 25) pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej nieskasyfikowane – PKD 43.99.Z,
- 26) sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego – PKD 46.73.Z,
- 27) pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej nie sklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych – PKD 64.99.Z,
- 28) pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych – PKD 66.19.Z,
- 29) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 68.10.Z,
- 30) wynajem i zarządzanie nieruchomościami – PKD 68.20.Z,
- 31) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami – PKD 68.31.Z,
- 32) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – PKD 68.32.Z,
- 33) działalność w zakresie architektury – PKD 71.11.Z,
- 34) działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne – PKD 71.12.Z,
- 35) wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych – PKD 77.32.Z,
- 36) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach – PKD 81.10.Z 36) sprząatanie obiektów – PKD 81.2,
- 37) niespecjalistyczne sprząatanie 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.

**C Zarząd****§ 28.**

1. Zarząd Spółki składa się z jednego albo większej liczby członków, w tym Prezesa Zarządu.
2. Rada Nadzorcza ustala liczbę członków Zarządu i wybiera Prezesa Zarządu, a w wypadku gdy Zarząd jest wieloosobowy, wybiera również jednego albo większą liczbę Wiceprezesów Zarządu oraz pozostałych członków Zarządu.
3. Członkowie Zarządu wybierani są na wspólną, trzyletnią kadencję.

**§ 29.**

Prawo reprezentowania Spółki przysługuje:

- Prezesowi Zarządu jednoosobowo
- Wiceprezesowi Zarządu działającemu łącznie z drugim Członkiem Zarządu lub z prokurentem.
- dwóm Członkom Zarządu działającym łącznie lub Członkowi Zarządu działającemu łącznie z prokurentem.

**§ 30.**

Uchwały Zarządu wymaga w szczególności:

- a) rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania o wartości przekraczającej 5 (pięć) procent kapitałów własnych Spółki za poprzedni rok obrotowy,
- b) zwołanie Walnego Zgromadzenia,
- c) podjęcie czynności, w której członek Zarządu zgłosił zaistnienie albo możliwość powstania konfliktu interesów.

**§ 31.**

W przypadku równej liczby głosów w głosowaniu nad uchwałą Zarządu rozstrzyga głos Prezesa Zarządu.

**§ 32.**

Członek Zarządu jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Zarząd o zaistniałym konflikcie interesów lub możliwości jego powstania oraz powstrzymać się od reprezentowania Spółki, zabierania głosu w dyskusji i od głosowania nad uchwałą w sprawie, w której zaistniał konflikt interesów.

**§ 33.**

Szczegółowe zasady działania Zarządu określa Regulamin Zarządu uchwalany przez Zarząd i zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.

**§ 34.**

Zarząd jest zobowiązany uzyskać zgodę Rady Nadzorczej przed dokonaniem następujących czynności:

- a) zawarciem przez Spółkę znaczącej umowy z podmiotem powiązanym, za wyjątkiem umów typowych zawieranych na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotem zależnym, w którym Spółka posiada większościowy udział kapitałowy; umowa znacząca i podmiot powiązany mają znaczenie określone w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz.U.Nr 209, poz.1744),
- b) zaciągnięciem kredytów wykraczających poza plan finansowy Spółki,
- c) udzielaniem poręczeń na kwotę przekraczającą łącznie równowartość 50.000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) euro,
- d) przejęciem zobowiązań osób trzecich,
- e) ustanowieniem zastawu i innych zabezpieczeń niezwiązanych z działalnością gospodarczą, w wysokości przekraczającej łącznie równowartość kwoty 50.000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) euro.
- f) zawarciem, rozwiązaniem albo zmianą umów dzierżawy i innych umów tego rodzaju, jeżeli zawierane są na okres dłuższy niż 3 lata lub gdy roczny czynsz dzierżawny płacony przez Spółkę jest wyższy od równowartości 60.000,00 (sześćdziesiąt tysięcy) euro,
- g) przyjęciem planu rocznego dla Spółki, w szczególności planów inwestycyjnych i finansowych, jak również planów strategicznych,
- h) udzieleniem pożyczek poza zwykłym obrotem towarowym na łączną kwotę przekraczającą równowartość 50.000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) euro.

**§ 35.**

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

**V. Postanowienia końcowe****§ 36.**

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

**§ 37.**

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

### 7.3. Definicje i objaśnienia skrótów

Następujące terminy i skróty używane w niniejszym Memorandum przypisane będą miały opisane poniżej znaczenie, przy czym terminy pisane w niniejszym Memorandum wielką literą, a niezdefiniowane poniżej, będą miały znaczenie przypisane im w Warunkach Emisji:

Skrót	Znaczenie
<b>Agent Dokumentacyjny, Agent Kalkulacyjny, Agent Techniczny, Michael / Ström Dom Maklerski S.A.,</b>	oznacza firmę inwestycyjną pośredniczącą w Ofercie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, przy Al. Jerozolimskich 100, 02-305 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000712428, NIP: 525-247-22-15, REGON: 142261319, o kapitale zakładowym w wysokości 1.296.470,57 zł;
<b>ASO Catalyst</b>	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
<b>Cena Emisyjna</b>	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 1.000 złotych;
<b>Depozyt</b>	oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje
<b>Dzień Emisji</b>	oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w depozycie prowadzonym przez KDPW
<b>Dzień Płatności</b>	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
<b>Dzień Płatności Odsetek</b>	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
<b>Dzień Roboczy</b>	oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
<b>Dzień Ustalenia Praw</b>	oznacza trzeci Dzień Roboczy przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
<b>Dzień Wcześniejszego Wykupu</b>	oznacza dzień, o którym mowa w ust. 13.2 Warunków Emisji;
<b>Dzień Wykupu</b>	oznacza dzień, w jakim Emitent zobowiązany jest spełnić świadczenia związane z wykupem Obligacji, określone w 13.1 Warunków Emisji;

<b>Emisja</b>	oznacza emisję publiczną Obligacji na podstawie Memorandum;
<b>Emitent lub Spółka lub Victoria Dom</b>	oznacza Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Kąty Grodzkie 105, 03-289 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000305793, REGON: 551186334, NIP: 7591554483 o kapitale zakładowym w wysokości 2.000.000,00 zł
<b>EUR lub euro</b>	Jednostka monetarna obowiązująca w Unii Europejskiej;
<b>Firma Inwestycyjna lub Dom Maklerski</b>	oznacza firmę inwestycyjną biorącą udział w Ofercie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
<b>Formularz Zapisu</b>	oznacza formularz zapisu Subskrybenta na Obligacje, przy czym dopuszczalnym jest, aby Formularz Zapisu został złożony w postaci elektronicznej;
<b>GPW</b>	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
<b>Inne Obligacje</b>	oznacza wyemitowane przez Emitenta obligacje serii O zarejestrowane pod kodem PLO208400021, P zarejestrowane pod kodem ISIN PLVCTDM00108, S zarejestrowane pod kodem PLVCTDM00116;
<b>KDPW lub Krajowy Depozyt</b>	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
<b>Klient Indywidualny</b>	oznacza klienta będącego podmiotem innym niż wskazany jako Klient Instytucjonalny;
<b>Klient Instytucjonalny</b>	oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – i) Ustawy o Obrocie;
<b>KNF lub Komisja</b>	Komisja Nadzoru Finansowego;
<b>Kodeks Postępowania Cywilnego</b>	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1575 ze zm.);
<b>Kodeks Cywilny</b>	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.);
<b>Kodeks karny</b>	oznacza ustawę z dnia 6 czerwca 1997 roku Kodeks karny (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1138 z późn. zm.);
<b>Kodeks Spółek Handlowych</b>	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1467 ze zm.);
<b>Kwota Odsetek</b>	oznacza kwotę odsetek należną Obligatariuszom od Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
<b>Memorandum, Memorandum Informacyjne</b>	oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
<b>Należność Główna</b>	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
<b>Obligacje lub Obligacje Serii X</b>	oznacza obligacje Emitenta serii X;

<b>Obligatariusz</b>	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;
<b>Odsetki, Oprocentowanie</b>	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji;
<b>Oferta lub Oferta publiczna</b>	oznacza ofertę publiczną Obligacji w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro.
<b>Okres Odsetkowy</b>	oznacza okres od Dnia Emisji (nie wliczając tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień) i każdy następny okres od Dnia Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień), z zastrzeżeniem, że ostatni Okres Odsetkowy może mieć inną długość ze względu na natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji i będzie się kończył w dniu (wliczając ten dzień), w którym nastąpi płatność związana z natychmiastowym lub przedterminowym wykupem Obligacji
<b>Podmiot Prowadzący Rachunek</b>	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
<b>Podstawa Wcześniejszego Wykupu</b>	oznacza zdarzenia określone w pkt. 14 Warunków Emisji
<b>Prawo bankowe</b>	oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 2439 ze zm.);
<b>Prawo restrukturyzacyjne</b>	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 814);
<b>Prawo Upadłościowe</b>	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 1520);
<b>Rachunek Obligacji</b>	oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
<b>Rachunek Papierów Wartościowych</b>	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
<b>Rachunek Zbiorczy</b>	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
<b>Regulacje KDPW</b>	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-

		rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> i <i>Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;
<b>Regulamin GPW</b>		oznacza regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.);
<b>Rozporządzenie memorandum</b>	<b>ws.</b>	oznacza rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
<b>Rozporządzenie prospektowe</b>		oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia Dyrektywy 2003/71/WE;
<b>Stopa Procentowa</b>		oznacza dla danego Okresu Odsetkowego Stopę Bazową powiększoną o Marżę
<b>Subskrybent</b>		oznacza podmiot, który złożył zapis na Obligacje;
<b>Ustawa o Obligacjach</b>		oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r., poz. 2244, ze zm.);
<b>Ustawa o Obrocie</b>		oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r. poz. 1500 ze zm.);
<b>Ustawa o Ofercie</b>		oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2554 ze zm.);
<b>Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych lub PDOFiz</b>		oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 2647 z późn. zm.);
<b>Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych</b>		oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 2587 ze zm.);
<b>Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych</b>		oznacza ustawę z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 111 ze zm.);
<b>Ustawa o Przeciwdziałaniu Praniu Pieniędzy</b>	<b>o</b>	oznacza ustawę z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 593 ze zm.);
<b>Ustawa o Rachunkowości</b>	<b>o</b>	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (tj.: Dz.U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.);
<b>Warunki Emisji</b>		oznacza część Memorandum Informacyjnego zamieszczoną w pkt. 7.4 niniejszego dokumentu;



<b>Zgromadzenie Obligatariuszy</b>	oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie art. 47 Ustawy o Obligacjach;
<b>Złoty, PLN, zł,</b>	prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polskiej;
<b>Żądanie Wcześniejszego Wykupu</b>	oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu;

---

#### **7.4. Warunki Emisji Obligacji**

##### **WARUNKI EMISJI OBLIGACJI**

**SERII X**

**EMITOWANYCH PRZEZ:**

**VICTORIA DOM S.A.**

**Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

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

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

## **1. Definicje**

- 1.1. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.2. „**Agent Techniczny**” oznacza podmiot dokonujący rejestracji Obligacji poprzez konto pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Agenta Technicznego pełnić będzie Firma Inwestycyjna;
- 1.3. „**BMR**” oznacza rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Tekst mający znaczenie dla EOG).
- 1.4. „**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika WIBOR, w wyniku czego wskaźnik WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
- 1.5. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.6. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.7. „**Dług Netto**” oznacza sumę Zobowiązań Finansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, z uwzględnieniem środków pochodzących z wpłat nabywców lokali, zgromadzonych na rachunkach powierniczych, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego;
- 1.8. „**Dzień Emisji**” oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie;
- 1.9. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.10. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.11. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
- 1.12. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza trzeci Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
- 1.13. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;

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

- 
- 1.32. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
- 1.33. „**PLN**”, „**zł**” oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.34. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.35. „**Podmiot Wyznaczający**” oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;
- 1.36. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520);
- 1.37. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2022 poz. 2309 z późn. zm);
- 1.38. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.39. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.40. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.41. „**Raport Bieżący**” oznacza raport bieżący, o którym mowa w Załączniku Nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu;
- 1.42. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.43. „**Rozporządzenie prospektowe**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.44. „**Rynek ASO Catalyst**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
- 1.45. „**Sprawozdanie Finansowe**” oznacza półroczne skonsolidowane oraz roczne zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta, a w przypadku, gdy Emitent nie ma obowiązku sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego - jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta, sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości obowiązującymi Emitenta,
- 1.46. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt 16.4.2 Warunków Emisji;
- 1.47. „**Stopa Procentowa**” oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;
- 1.48. „**Strona Internetowa**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem [www.victoriadom.pl](http://www.victoriadom.pl) lub innej, która ją zastąpi;
- 1.49. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.50. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2244 z późn. zm.);
-

- 1.51. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1500 późn. zm.);
  - 1.52. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2554);
  - 1.53. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.);
  - 1.54. „**Walne Zgromadzenie**” oznacza walne zgromadzenie Emitenta;
  - 1.55. „**WIBOR**” oznacza wskaźnik referencyjny stopy procentowej, odzwierciedlający poziom stopy procentowej, po jakiej banki są gotowe udzielać sobie kredytów, którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i ustalany jest na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”;
  - 1.56. „**WIRON**” oznacza wskaźnik referencyjny określony w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym Uchwałą Zarządu GPW Benchmark nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub innym dokumencie, który go zastąpi;
  - 1.57. „**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik ustalony zgodnie z pkt od 16.4.3 do 16.4.10 Warunków Emisji oraz opracowany zgodnie z BMR, jeśli to rozporządzenie ma zastosowanie do opracowywania takiego wskaźnika, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
  - 1.58. „**Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego**” oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do różnicy Kapitału Własnego i wartości firmy wykazanej jako składnik aktywów w Sprawozdaniu Finansowym;
  - 1.59. „**Zobowiązania Finansowe**” oznacza sumę zobowiązań finansowych według wartości bilansowych, w szczególności wynikających z umów pożyczki, kredytu, obligacji, innych dłużnych papierów wartościowych, umów leasingu finansowego, umów faktoringu odwrotnego, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego; przy czym dla uniknięcia wątpliwości za Zobowiązania Finansowe nie będą uznawane zobowiązania handlowe wynikające z prowadzonej przez Emitenta lub inny podmiot z Grupy Kapitałowej Emitenta działalności gospodarczej (tzw. „kredyt kupiecki”), zobowiązania związane z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego, jak również zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji dobrego wykonania przez generalnych wykonawców, którzy prowadzili lub będą prowadzić prace budowlane na inwestycjach realizowanych przez Emitenta;
  - 1.60. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach.
  - 1.61. „**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**” oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu.
- 2. Status prawny obligacji (treść i forma Obligacji)**
    - 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI**
    - 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
      - 3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,
      - 3.1.2. Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 25 maja 2023 r. w przedmiocie emisji obligacji serii X,

3.1.3. Uchwały Rady Nadzorczej Emitenta nr 1 z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii X.

#### **4. SERIA OBLIGACJI**

4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą X.

#### **5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**

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

#### **6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**

6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych, z zastrzeżeniem jej obniżenia zgodnie z Warunkami Emisji.

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

#### **7. WIELKOŚĆ EMISJI**

7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 11.200 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 złotych i łącznej wartości nominalnej do 11.200.000,00 złotych.

#### **8. PRÓG EMISJI**

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

#### **9. TRYB EMISJI**

9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego, w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro.

9.2. Nabycie Obligacji następuje poprzez rozrachunek transakcji nabycia Obligacji w systemie KDPW na podstawie zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Technicznego oraz Podmioty Prowadzące Rachunek w sposób określony w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

#### **10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**

10.1. Przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz Ustawą o obrocie z uwzględnieniem Regulacji KDPW.

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

#### **11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.**

11.1. Obligacje są emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.

#### **12. ŚWIADCZENIA EMITENTA**

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

12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 13 Warunków Emisji oraz

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

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



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

### **13. WYKUP OBLIGACJI**

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

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

13.2.1. na żądanie Obligatariusza lub

13.2.2. na żądanie Emitenta.

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

13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.

13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:

13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;

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

13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

### **14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA**

14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

14.2. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.

14.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.

14.4. W przypadku, gdy:

14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.

14.5. W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 18.2

Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:

#### 14.5.1. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

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

#### 14.5.2. Zgody, licencje, zezwolenia

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

#### 14.5.3. Wypłata dywidendy i inne wypłaty na rzecz akcjonariuszy

- (i) podjęcie uchwały walnego zgromadzenia Emitenta w sprawie wypłaty dywidendy lub dokonanie jakiegokolwiek wypłaty, w tym w formie zaliczki, w jakiegokolwiek formie w kwocie wyższej niż odpowiednio: (i) 30% zysku netto wykazanego w zbadanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2022, (ii) 50% zysku netto wykazanego w zbadanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2023 i następne,
- (ii) podjęcie uchwały walnego zgromadzenia Emitenta w sprawie obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji własnych lub dokonanie jakiegokolwiek wypłaty z któregośkolwiek z ww. tytułów,

#### 14.5.4. Zaprzestanie prowadzenia działalności

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

- działalności deweloperskiej,
- prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek,
- wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie,
- działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie,
- działalności w zakresie architektury oraz,
- w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w Podmiotach

Zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Za zmianę rodzaju prowadzonej podstawowej działalności gospodarczej w istotnej części

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

#### 14.5.5. Finansowanie podmiotów spoza Grupy

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta udzieli podmiotom spoza Grupy pożyczek, nabędą 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 Grupy Emitenta w zakresie budownictwa mieszkaniowego realizowanego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

#### 14.5.6. Obciążanie majątku

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

#### 14.5.7. Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego

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

#### 14.5.8. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

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

#### 14.5.9. Postępowania egzekucyjne

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

#### 14.5.10. Transakcja rażąco niekorzystna

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

#### 14.5.11. Rozwiązanie Emitenta

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

**14.5.12. Rynek ASO Catalyst**

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

**14.5.13. Obowiązki informacyjne**

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

**14.5.14. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy**

Emitent:

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

**15. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA**

15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Płatności Odsetek, poczynwszy od Dnia Płatności Odsetek za III Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

15.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;

15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;

15.1.3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

15.1.4. z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent, poza Należnością Główną (lub jej częścią) oraz należnymi Odsetkami, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – od wartości wykupowanej części Należności Głównej), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

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

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

### 16.1. Płatność Odsetek

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

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

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

### 16.2. Naliczanie odsetek

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

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

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

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

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

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

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

### 16.3. Wysokość Odsetek

Odsetki od Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

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

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

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

16.4.3. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.

16.4.4. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

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

- (i) Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON, z zastrzeżeniem że, jeśli zamiennikiem dla wskaźnika referencyjnego WIBOR będzie wskaźnik oparty o WIRON to do obliczeń odsetek używany jest WIRON;
- (ii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast WIRON Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski ;
- (iii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

16.4.6. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

16.4.7. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

- (i) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
- (ii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
  - a. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
  - b. Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
- (iii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty
  - a. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;

- b. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
- c. mediana różnic jest ustalana:
  - 1. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
  - 2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

16.4.8. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego.

Emitent opublikuje w sposób określony w punkcie 18.2 Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

16.4.9. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.

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

16.4.11. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

#### 16.5. Podwyższenie Marży

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

16.5.2. Z zastrzeżeniem zdania następnego, podwyższona Marża będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na poziomie powyżej 0,80. W pierwszym Okresie Odsetkowym obowiązywać będzie marża zwiększona o 0,50 punktu procentowego (w skali roku), tj. w wysokości 7,00 punktu procentowego (w skali roku). Obniżenie Marży do poziomu 6,50 punktu procentowego (w skali roku) nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie równy lub niższy niż 0,80. Obniżona Marża będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na poziomie równym lub niższym niż 0,80.

#### 17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.



- 17.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.
- 17.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.
- 17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.
- 17.5. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

## **18. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA**

- 18.1. Emitent będzie publikował Sprawozdania Finansowe, zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst. Sprawozdanie Finansowe zawierać będzie m.in. informację o wartości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego.
- 18.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w ust. 13.5, ust. 14.4, ust. 14.5 Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 dni, w trybie przewidzianym w pkt. 21 Warunków Emisji.

## **19. PRZEDAWNIE**

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

## **20. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA**

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

## **21. ZAWIADOMIENIA**

- 21.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 18 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie internetowej Emitenta i Raportem Bieżącym (o ile publikacja Raportu Bieżącego nie będzie sprzeczna z przepisami dotyczącymi obowiązków informacyjnych Emitenta).
- 21.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta.

## **22. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**

- 22.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 22.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.
- 22.3. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

## **23. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

- 23.1. W sprawach związanych z Obligacjami, spółka pod firmą Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie działająca jako Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi

żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.

- 23.2. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 23.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

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

Za Emitenta

Imię i nazwisko:

Stanowisko:

Podpis:

## 7.5. Uchwała stanowiąca podstawę emisji Obligacji



**PROTOKÓŁ  
Z POSIEDZENIA ZARZĄDU SPÓŁKI POD FIRMĄ  
VICTORIA DOM SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE  
Z DNIA 25 MAJA 2023 ROKU**

W dniu 25 maja 2023 roku, przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, w trybie art. 371 § 3<sup>2</sup> Kodeksu spółek handlowych, odbyło się posiedzenie Zarządu spółki pod firmą **Victoria Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie**, adres: ul. Kąty Grodzkie 105, 03-289 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000305793, NIP: 7591554483, REGON: 551186334, kapitał zakładowy 2.000.000,- zł (dwa miliony) złotych, wpłacony w całości (dalej jako „Spółka”), z następującym porządkiem obrad:

1. otwarcie posiedzenia Zarządu Spółki;
2. stwierdzenie prawidłowości zwołania posiedzenia Zarządu Spółki, sprawdzenie listy obecności oraz stwierdzenie zdolności do podejmowania uchwał;
3. przyjęcie porządku obrad posiedzenia Zarządu Spółki;
4. podjęcie uchwały w sprawie emisji obligacji serii X;
5. sprawy różne i wolne wnioski;
6. zamknięcie posiedzenia Zarządu Spółki.

Ad 1, 2 i 3 porządku obrad:

Posiedzenie Zarządu Spółki otworzył Michał Jasiński – Prezes Zarządu. Następnie Michał Jasiński zgłosił swoją kandydaturę na Przewodniczącego posiedzenia Zarządu Spółki. Innych kandydatów nie zgłoszono, nikt z obecnych na posiedzeniu Zarządu Spółki nie zgłosił sprzeciwu, wobec tego na Przewodniczącego posiedzenia Zarządu Spółki w głosowaniu tajnym wybrano jednomyślnie Michała Jasińskiego, który oświadczył, że wybór na przewodniczącego przyjmuje.

Przewodniczący zarządził sporządzenie listy obecności (Załącznik nr 1), a po jej sprawdzeniu i podpisaniu stwierdził, że na posiedzeniu Zarządu Spółki obecni są wszyscy członkowie Zarządu Spółki, nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu ani co do odbycia posiedzenia Zarządu Spółki ani co do poszczególnych spraw porządku obrad, wobec czego posiedzenie Zarządu Spółki odbywa się prawidłowo i jest zdolne do powzięcia uchwał.

Przewodniczący stwierdził, że Zarząd Spółki jednogłośnie podjął uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na przyjęcie porządku obrad posiedzenia Zarządu Spółki. Następnie przystąpiono do omawiania poszczególnych pozycji porządku obrad posiedzenia Zarządu Spółki.

Ad 4 porządku obrad:

Przewodniczący stwierdził, że Zarząd Spółki podjął uchwałę, stanowiącą Załącznik nr 2 do niniejszego protokołu posiedzenia Zarządu Spółki.

Ad 5 porządku obrad:

Przewodniczący zarządził przyjęcie wolnych wniosków.

Ad 6 porządku obrad:

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący zakończył i zamknął posiedzenie Zarządu Spółki.

**victoriadom.pl**

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

Elektronicznie  
podpisany przez Michał  
Sebastian Jasiński  
Data: 2023.05.25  
13:24:16 +02'00'

victoriadom.pl

Załącznik nr 1 do protokołu posiedzenia Zarządu Spółki z dnia 25 maja 2023 roku

**LISTA OBECNOŚCI  
NA POSIEDZENIU ZARZĄDU SPÓŁKI POD FIRMĄ  
VICTORIA DOM SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE  
Z DNIA 25 MAJA 2023 ROKU**

Michał Sebastian Jasiński – Prezes Zarządu	<b>Michał Sebastian Jasiński</b> Elektronicznie podpisany przez Michał Sebastian Jasiński Data: 2023.05.25 13:24:46 +02'00'
Waldemar Cezary Wasiluk – Wiceprezes Zarządu	<b>Waldemar Cezary Wasiluk</b> Elektronicznie podpisany przez Waldemar Cezary Wasiluk Data: 2023.05.25 13:31:59 +02'00'
Anna Danuta Piotrowska – Członek Zarządu	<b>Anna Danuta Piotrowska</b> Elektronicznie podpisany przez Anna Danuta Piotrowska Data: 2023.05.25 13:31:11 +02'00'
Bożena Subda – Członek Zarządu	<b>Bożena Subda</b> Elektronicznie podpisany przez Bożena Subda Data: 2023.05.25 13:30:25 +02'00'
Józef Jasiński – Członek Zarządu	<b>Józef Jasiński</b> Elektronicznie podpisany przez Józef Jasiński Data: 2023.05.25 13:29:26 +02'00'

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

**UCHWAŁA NR 1**  
**z dnia 25 maja 2023 r.**  
**Zarządu Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie**  
**w przedmiocie emisji obligacji serii X**

**§ 1.**

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

- 1) Oznaczenie serii: X;
- 2) 9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego, w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro.
- 3) Liczba oferowanych obligacji wyniesie do 11.200 (jedenastu tysięcy dwieście) sztuk o łącznej wartości nominalnej do 11.200.000,00 (jedenastu milionów dwieście tysięcy) złotych;
- 4) Wartość nominalna i cena emisyjna jednej obligacji wyniesie 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych;
- 5) Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M (Warsaw Interbank Offered Rate) powiększonej o marżę w wysokości 6,50%, z zastrzeżeniem (i) postanowień warunków emisji Obligacji w zakresie ewentualnego podwyższenia marży, (ii) zmiany wskaźnika referencyjnego, oraz że (i) w pierwszym okresie odsetkowym obowiązującym będzie marża zwiększona o 0,50 punktu procentowego (w skali roku), tj. w wysokości 7,00 punktu procentowego (w skali roku);
- 6) Obligacje będą obligacjami niezabezpieczonymi;
- 7) Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. Niniejsza uchwała stanowi jednocześnie upoważnienie dla Emitenta do zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy lub umów o rejestrację Obligacji;
- 8) Wykup obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 3 lata od dnia emisji;
- 9) Emitent będzie się ubiegał o wprowadzone obligacje do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

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

**Zarząd:**

**Michał**  
**Sebastian**  
**n Jasiński**

**Michał Jasiński**  
**Prezes Zarządu**

**Waldemar**  
**Cezary**  
**Wasiluk**

**Waldemar Wasiluk**  
**Wiceprezes Zarządu**

**Anna**  
**Danuta**  
**Piotrowska**

**Anna Piotrowska**  
**Członek Zarządu**

**Bożena**  
**Subda**

**Bożena Subda**  
**Członek Zarządu**

**Józef**  
**Jasiński**

**Józef Jasiński**  
**Członek Zarządu**





**PROTOKÓŁ**  
z posiedzenia Rady Nadzorczej spółki pod firmą: Victoria Dom S.A.  
z siedzibą w Warszawie przy ul. Kąty Grodzkie 105

Dnia **25 maja 2023 r.**, przy wykorzystaniu środków bezpośrednio porozumiewania się na odległość, w trybie art. 388 §3 Kodeksu spółek handlowych odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej spółki Victoria Dom S.A., wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000305793.

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzyła Przewodnicząca Rady Nadzorczej Pani Krystyna Jasińska i przejęła nad nim przewodnictwo.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej zleciła protokołowanie obrad posiedzenia Pani Monice Jasińskiej.

Następnie Przewodnicząca Rady Nadzorczej zarządziła sporządzenie listy obecności i stwierdziła, że na posiedzeniu obecni są wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej tj. Pani Krystyna Jasińska – Przewodnicząca Rady Nadzorczej, Pani Monika Jasińska – Członek Rady Nadzorczej i Pan Jan Król – Członek Rady Nadzorczej. Wobec powyższego posiedzenie odbywa się prawidłowo i jest zdolne do powzięcia uchwał.

**PORZĄDEK OBRAD**

1. Otwarcie Posiedzenia.
2. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Rady Nadzorczej, sprawdzenie listy obecności oraz stwierdzenie zdolności do podejmowania uchwał.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii X.
5. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania dodatkowego wynagrodzenia dla członka Zarządu.
6. Sprawy różne i wolne wnioski.
7. Zakończenie obrad.

**Do punktu 1, 2 i 3 porządku obrad:**

Przewodnicząca stwierdziła, że Rada Nadzorcza przyjęła zaproponowany porządek obrad. Następnie przystąpiono do omawiania poszczególnych pozycji obrad.

**victoriadom.pl**

Victoria Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Kąty Grodzkie 105, 03-285 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr. KRS: 0000305793, kapitał zakładowy: 2 000 000, - zł (pokryty w całości), NIP: 7597554489, REGON: 552196134



Do punktu 4 porządku obrad:

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

**§ 1.**

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

**§ 2.**

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

**§ 3.**

Przewodnicząca zarządziła głosowanie nad uchwałą.

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

Powyzszą uchwałę podjęto jednogłośnie trzema głosami „za” przy braku głosów „przeciw” i braku głosów „wstrzymujących się”.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Podpisano:

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

Krystyna Jasińska – Przewodnicząca, prowadząca posiedzenie

Lista obecności  
na posiedzeniu Rady Nadzorczej spółki Victoria Dom Spółka Akcyjna  
w dniu 25 maja 2023 r.

Krystyna Jasińska	<div><div><div>Krystyna Jasińska</div><div>Elektronicznie podpisany przez Krystyna Jasińska Data: 2023.05.25 13:05:59 +02'00'</div></div></div>
Jan Król	<div><div><div>Jan Władysław Król</div><div>Elektronicznie podpisany przez Jan Władysław Król Data: 2023.05.25 13:04:31 +02'00'</div></div></div>
Monika Klaudia Jasińska	<div><div><div>Monika Klaudia Jasińska</div><div>Elektronicznie podpisany przez Monika Klaudia Jasińska Data: 2023.05.25 13:07:10 +02'00'</div></div></div>