

Memorandum Informacyjne



Victoria Dom

sporządzone w związku z ofertą publiczną 11.000 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 ŚWIADCZĄCY USŁUGĘ OFEROWANIA:

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLERSKI

Memorandum Informacyjne

I. Wstęp

Niniejsze Memorandum informacyjne (dalej także jako „**Memorandum**”) zostało przygotowane w związku z ofertą publiczną 11.000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 złotych (dalej także jako „**Obligacje**” lub „**Obligacje Serii O**”) 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).

Emitent

Nazwa:	Victoria Dom S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Kąty Grodziskie 105, 03-289 Warszawa
Numer telefonu:	+48 22 741 62 62
Strona internetowa:	www.victoriadom.pl
Adres poczty elektronicznej:	sekretariat@victoriadom.pl
NIP:	7591554483
REGON:	551186334
Oznaczenie sądu rejestrowego	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie
Numer KRS:	0000305793

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

Na podstawie niniejszego Memorandum oferuje się 11.000 (jedenaście tysięcy) obligacji Emitenta o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda, emitowanych w serii. Obligacje nie będą posiadały formy dokumentu.

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

Nie dotyczy. Obligacje nie są zabezpieczone.

1.3. 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 (jeden tysiąc) złotych i będzie równa wartości nominalnej jednej Obligacji.

1.4. Wskazanie przepisu ustawy, zgodnie z którym oferta publiczna może być przeprowadzona na podstawie Memorandum

Obligacje są oferowane na podstawie niniejszego Memorandum w trybie oferty publicznej na podstawie 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.

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

Biorąc pod uwagę średni kurs EUR opublikowany przez NBP na dzień ustalenia ceny emisyjnej Obligacji, tj. dzień podjęcia przez Zarząd Emitenta uchwały w sprawie emisji Obligacji w wysokości 4,4616 PLN, zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej liczone według ceny emisyjnej Obligacji stanowią mniej niż 2.500.000 EUR.

1.5. Wskazanie nazwy (firmy) i siedziby podmiotu świadczącego na rzecz Emitenta usługi oferowania

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

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

Niniejsze Memorandum zostało opublikowane w dniu 1 lipca 2020 roku. Termin ważności Memorandum rozpoczyna się z chwilą jego publikacji i kończy się z Dniem Przydziału Obligacji, tj. z dniem zapisania Obligacji w Ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji, lub z chwilą podania do publicznej wiadomości przez Emitenta informacji o odwołaniu oferty publicznej Obligacji przeprowadzanej na podstawie niniejszego Memorandum, a w każdym przypadku przypada z upływem 12 miesięcy od dnia publikacji Memorandum.

1.7. 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, 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.

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

I.	WSTĘP	2
1.1.	Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych oferowanych w trybie oferty publicznej	2
1.2.	Nazwa (firma), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia	2
1.3.	Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości	3
1.4.	Wskazanie przepisu ustawy, zgodnie z którym oferta publiczna może być przeprowadzona na podstawie Memorandum.....	3
1.5.	Wskazanie nazwy (firmy) i siedziby podmiotu świadczącego na rzecz Emitenta usługi oferowania	3
1.6.	Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści.....	4
1.7.	Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości	4
II.	CZYNNIKI RYZYKA	10
2.1.	Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta oraz otoczeniem gospodarczym w jakim Emitent prowadzi działalność	10
2.1.1.	<i>Ryzyko związane z epidemią koronawirusa.....</i>	<i>10</i>
2.1.2.	<i>Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną.....</i>	<i>11</i>
2.1.3.	<i>Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych</i>	<i>11</i>
2.1.4.	<i>Ryzyko spadku cen mieszkań.....</i>	<i>12</i>
2.1.5.	<i>Ryzyko utraty płynności finansowej</i>	<i>12</i>
2.1.6.	<i>Ryzyko związane z koncentracją działalności Emitenta na rynku warszawskim</i>	<i>13</i>
2.1.7.	<i>Ryzyko związane z wejściem na nowe rynki.....</i>	<i>13</i>
2.1.8.	<i>Ryzyko związane z pozyskiwaniem gruntów pod projekty deweloperskie</i>	<i>13</i>
2.1.9.	<i>Ryzyko związane z umowami przedwstępnymi i warunkowymi umowami zakupu gruntów</i>	<i>14</i>
2.1.10.	<i>Ryzyko związane z dokonywaniem transakcji ze spółkami powiązanymi</i>	<i>14</i>
2.1.11.	<i>Ryzyko związane z konfliktem interesów pomiędzy obowiązkami członków organów Spółki, a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.....</i>	<i>15</i>
2.1.12.	<i>Ryzyko związane ze współpracą z generalnym wykonawcą oraz podwykonawcami.....</i>	<i>15</i>
2.1.13.	<i>Ryzyko związane z dostawami materiałów budowlanych.....</i>	<i>16</i>
2.1.14.	<i>Ryzyko utraty kadry zarządzającej.....</i>	<i>16</i>
2.1.15.	<i>Ryzyko wad prawnych nieruchomości i ryzyko wywłaszczeniowe.....</i>	<i>17</i>
2.1.16.	<i>Ryzyko związane z wadami projektowymi, technologiami, gwarancjami podwykonawczymi oraz odpowiedzialnością wynikającą z tytułu sprzedaży nieruchomości.....</i>	<i>18</i>
2.1.17.	<i>Ryzyko związane z otoczeniem inwestycyjnym i brakiem infrastruktury.....</i>	<i>18</i>
2.1.18.	<i>Ryzyko wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych</i>	<i>19</i>
2.1.19.	<i>Ryzyko związane z wypadkami przy pracy.....</i>	<i>19</i>
2.1.20.	<i>Ryzyko wynikające z kontaktów z mediami.....</i>	<i>20</i>

2.1.21. Ryzyko związane z ustawą o ochronie praw nabywców mieszkań	20
2.1.22. Ryzyko wprowadzenia Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego.....	21
2.1.23. Ryzyko postawienia zarzutu stosowania niedozwolonych klauzul umownych.....	21
2.1.24. Ryzyko związane z postępowaniem administracyjnym w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego.....	22
2.1.25. Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska	23
2.1.26. Ryzyko związane z interpretacją, stosowaniem i zmianami przepisów prawa, w tym prawa podatkowego.....	24
2.2. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami	24
2.2.1. Ryzyko kredytowe.....	24
2.2.2. Ryzyko stopy procentowej.....	24
2.2.3. Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji.....	25
2.2.4. Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta	25
2.2.5. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy.....	25
2.2.6. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym	25
2.2.7. Ryzyko związane z przepisami podatkowymi	25
2.3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem oferowanych obligacji do obrotu zorganizowanego.....	26
2.3.1. Ryzyko niewprowadzenia Obligacji do ASO.....	26
2.3.2. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności.....	26
2.3.3. Ryzyko związane z wydaniem decyzji o zawieszeniu lub o wykluczeniu Obligacji.....	26
2.3.4. Ryzyko związane z nałożeniem kary pieniężnej na Emitenta na podstawie Regulaminu GPW	29
2.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF na podstawie Ustawy o Ofercie	30
2.4. Czynniki związane z Ofertą Obligacji	32
2.4.1. Ryzyko naruszenia przepisów w związku z ofertą publiczną, skutkujące zastosowaniem przez Komisję Nadzoru Finansowego sankcji	32
2.4.2. Ryzyko odwołania Oferty oraz ryzyko nieprzydzielenia Obligacji lub przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie	32
2.4.3. Ryzyko wydłużenia terminu zapisów na Obligacje oraz ryzyko przesunięcia terminu przydziału Obligacji.....	33
2.4.4. Ryzyko związane ze zwrotem wpłat na Obligacje	33
2.5. Inne ryzyka	33
III. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM	34
IV. DANE O EMISJI.....	36
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.	36
4.2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych	36
4.2.1. Organ lub osoby uprawnione do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych	36
4.2.2. Data i forma podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści.	36
4.3. Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych	38
4.3.1. Wysokość oprocentowania.....	38

4.3.2. Terminy, od których należy się oprocentowanie	39
4.3.3. Terminy ustalania praw do oprocentowania	39
4.3.4. Terminy wypłaty oprocentowania	40
4.3.5. Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych	40
4.3.6. Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta	41
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	41
4.4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń	42
4.5. Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych	42
4.6. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami Emitenta	42
4.7. 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 wcześniejszego wykupu papieru wartościowego Emitenta	42
4.7.1. Przedterminowy wykup na żądanie Emitenta	42
4.7.2. Natychmiastowa wymagalność Obligacji, natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy	43
4.7.3. Przedterminowy wykup Obligacji z mocy ustawy	46
4.8. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych	46
4.9. Wskazanie progu dojścia emisji do skutku	46
4.10. Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych	46
4.11. Dodatkowe informacje dotyczące obligacji przychodowych	46
4.12. Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku	47
4.13. Wskazanie stron umów gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów	52
4.14. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych	52
4.14.1. Wskazanie osób, do których kierowana jest oferta; działanie przez pełnomocnika	52
4.14.2. Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji	52
4.14.3. Zasady, terminy i miejsce składania zapisów oraz termin związania zapisem	53
4.14.4. Zasady, miejsca i terminy dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej	54
4.14.5. Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych; wstępna alokacja (warunkowy przydział) Obligacji i rozrachunek Oferty	55
4.14.6. Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylecia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylecie było skuteczne	55
4.14.7. Obowiązki Oferującego związane z przyjmowaniem wpłat	56
4.14.8. Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot	56

4.14.9. Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia.....	56
4.14.10. Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot; o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty lub jej odwołaniu	57
4.15. Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji.....	57
V. DANE O EMITENCIE.....	58
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	58
5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta	58
5.3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent	58
5.4. Krótki opis historii Emitenta	58
5.5. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Emitenta oraz zasad ich tworzenia	60
5.6. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	60
5.7. Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe	60
5.8. Informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym	60
5.9. 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	61
5.10. 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	61
5.11. 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	61
5.12. Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi, zamieszczonymi w Memorandum	62
5.13. 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	62
5.14. Prognozy wyników finansowych	62
5.15. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta.....	62
5.16. Dane o strukturze właścicielskiej Emitenta	68

5.17. Podstawowe informacje o działalności Emitenta, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji	68
5.18. Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych	81
5.19. Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji.....	81
VI. SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA ZA 2019 ROK	82
6.1. Opinia i raport niezależnego biegłego rewidenta	119
VII. ZAŁĄCZNIKI.....	126
7.1. Definicje i objaśnienia skrótów	126
7.2. Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta	130
7.3. Aktualny tekst umowy spółki (statutu) Emitenta oraz treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia w sprawie zmian umowy spółki (statutu) Emitenta niezarejestrowanych przez sąd.....	139
7.4. Warunki Emisji Obligacji.....	147
7.5. Uchwała stanowiąca podstawę emisji Obligacji.....	160
7.6. Wzór Formularza Zapisu	163

II. Czynniki ryzyka

Obligacje są zobowiązaniem tylko i wyłącznie Emitenta. Żaden inny podmiot, działający w jakimkolwiek charakterze, nie będzie zobowiązany ani odpowiedzialny z tytułu Obligacji, a w szczególności nie będzie ich gwarantował. Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka, jakie niesie za sobą inwestowanie w instrumenty finansowe, w tym takie, które będą notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą lub konsultowane z doradcami. Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej Inwestorzy powinni szczegółowo rozważyć także opisane poniżej czynniki ryzyka. Poniższy spis nie ma charakteru zamkniętego, lecz obejmuje najważniejsze czynniki, które według najlepszej wiedzy Emitenta należy uwzględnić przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej. Dodatkowe ryzyka, które obecnie nie są znane Emitentowi, bądź które uważa się za nieistotne, mogą także niekorzystnie wpłynąć na sytuację Emitenta, Inwestorzy powinni więc uwzględnić również ewentualnie inne ryzyka, nie wskazane poniżej.

Na początku każdej z poniższych kategorii czynników ryzyka, wskazano według najlepszej wiedzy Emitenta najbardziej istotne czynniki ryzyka.

2.1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta oraz otoczeniem gospodarczym w jakim Emitent prowadzi działalność

2.1.1. Ryzyko związane z epidemią koronawirusa

W związku z rozprzestrzenianiem się wirusa COVID-19 w Polsce oraz na świecie sytuacja finansowa Spółki oraz jej wyniki w krótko- i średnioterminowej perspektywie mogą ulec pogorszeniu na skutek utrudnień związanych z realizacją projektów deweloperskich, spowolnieniem procesu wydawania mieszkań w zakończonych inwestycjach, jak również odstępowania klientów od zawartych już umów z obawy co do obecnej i przyszłej sytuacji gospodarczej. Zarząd Spółki ocenia, że wprowadzone ograniczenia wynikające z ogłoszenia stanu epidemii w Polsce nie będą miały istotnego wpływu na wyniki bieżącego roku, biorąc pod uwagę, że większość planowanych odbiorów lokali zaplanowana jest na drugą połowę roku oraz obecny stan wyprzedaży oferty w prowadzonych inwestycjach oddawanych w 2020 wynosi ponad 90% lokali.

Ponadto istnieje poważne zagrożenie, że na skutek sytuacji pandemii 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 Spółki i skalę jej działania. W średniej i długiej perspektywie – 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 Spółki.

Zarząd Spółki podjął działania mające na celu zapewnienie podtrzymania działalności w stopniu jak najmniej ograniczonym zaistniałą sytuacją, przy jednoczesnym wprowadzeniu procesów wewnętrznych mających zapewnić bezpieczeństwo klientów, kontrahentów oraz pracowników. Zarząd na bieżąco analizuje przepływy środków pieniężnych oraz zadłużenie Spółki, uwzględniając wpływ epidemii koronawirusa na działalność Spółki oraz jej potrzeby finansowe. W ocenie Zarządu sytuacja płynnościowa Spółki oraz jej zadłużenia utrzymują się na bezpiecznym poziomie. Ponadto, Zarząd na bieżąco monitoruje rozwój wydarzeń w celu podjęcia stosownych działań zmierzających do zabezpieczenia interesów wszystkich interesariuszy, poprzez renegocjację obecnych umów z dostawcami oraz zaoferowanie odpowiednich warunków zakupu mieszkań klientom.

Spółka podkreśla, iż z uwagi na dynamicznie zmieniające się okoliczności, Spółka obecnie nie jest w stanie w wiarygodny sposób oszacować rozmiaru wpływu epidemii na sytuację operacyjną i finansową Spółki.

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

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 prawdopodobieństwa zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

2.1.2. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

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

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

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

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

2.1.3. Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych

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

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

Nadzoru Finansowego w zakresie rekomendacji dla banków kredytujących. Mogłoby to spowodować istotne obniżenie popytu na nowe mieszkania i mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową oraz perspektywy rozwoju Emitenta, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji.

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

2.1.4. 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 Emitenta 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 Emitenta.

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 prawdopodobieństwa zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

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

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

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

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

2.1.6. 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 Emitenta będzie pochodziło z projektów realizowanych na terenie Warszawy. Ewentualne pogorszenie koniunktury na warszawskim rynku budownictwa mieszkaniowego może mieć istotny negatywny wpływ na poziom generowanych przychodów i zysków oraz dalszy rozwój Emitenta.

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

2.1.7. Ryzyko związane z wejściem na nowe rynki

W celu rozproszenia ryzyka koncentracji działalności na jednym rynku Emitent rozważa wejście również na inne rynki w Polsce. W tym celu Emitent nabył grunt w Krakowie i w 2020 r. zamierza rozpocząć tam budowę oraz sprzedaż pierwszego projektu deweloperskiego. Wejście na nowy rynek może wiązać się z ryzykiem niedoszacowaniem 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 Emitenta.

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

2.1.8. Ryzyko związane z pozyskiwaniem gruntów pod projekty deweloperskie

Dalszy dynamiczny rozwój Spółki zależy w dużej mierze od możliwości odnawiania banku gruntów – regularnego pozyskiwania nieruchomości gruntowych w atrakcyjnych z punktu widzenia klientów lokalizacjach, o parametrach umożliwiających odpowiednio sprawną i zyskową realizację projektów deweloperskich. Emitent aktywnie penetruje rynek nieruchomości na rynku warszawskim oraz innych lokalnych rynkach na których może w przyszłości prowadzić projekty deweloperskie i analizuje na bieżąco ofertę rynkową. W przyszłości nie można jednak wykluczyć ryzyka trudności w zaopatrzeniu Spółki w odpowiednią ilość gruntów w dobrych lokalizacjach, które zagwarantują płynną działalność i stały rozwój. Nie można w szczególności wykluczyć ryzyka koncentracji popytu na najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach, niekorzystnych warunków handlowych, a także opóźnień lub trudności w uzyskaniu finansowania konkretnego zakupu. Nabywane przez Spółkę grunty (pomimo starannej analizy przed zakupem) mogą być obciążone wadami, w tym m.in.: geologicznymi w postaci np. braku nośności gruntu, odkryciem znalezisk archeologicznych w trakcie realizacji inwestycji czy zanieczyszczeniem gruntu. Istnieje także możliwość sprzeciwu właścicieli sąsiednich nieruchomości w trakcie procedowania warunków zabudowy i pozwolenia na budowę. Proces pozyskiwania gruntów napotyka niekiedy na takie trudności, jak brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych, ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą i odpowiednim

przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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

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

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

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

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

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

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

2.1.10. Ryzyko związane z dokonywaniem transakcji ze spółkami powiązanymi

Emitent zawiera i będzie w przyszłości zawierać transakcje z podmiotami powiązanymi. Zawierając i realizując transakcje z podmiotami powiązanymi, Emitent dba w szczególności o zapewnienie, aby transakcje te przeprowadzane były na warunkach rynkowych, były zgodne z obowiązującymi przepisami dotyczącymi cen transferowych oraz żeby przestrzegane były wszelkie wymogi dokumentacyjne odnoszące się do takich transakcji. Niemniej jednak, ze względu na szczególny charakter transakcji z podmiotami powiązanymi, złożoność

przepisów prawnych regulujących metody badania stosowanych cen oraz 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. Jeśli niekorzystne decyzje organów podatkowych dotyczyłyby znacznej części transakcji Emitenta, mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na jego działalność, sytuację finansową i wyniki, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji.

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.

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

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

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

2.1.12. Ryzyko związane ze współpracą z generalnym wykonawcą oraz podwykonawcami

W procesie realizacji projektów deweloperskich Emitent współpracuje zarówno z generalnymi wykonawcami oraz ze średnimi i małymi firmami budowlanymi, z którymi zawierane są umowy na poszczególne etapy prac budowlanych. Częściowo są to sprawdzone podmioty, z którymi Spółka współpracuje od długiego okresu czasu, jednak dynamiczny rozwój Spółki powoduje konieczność poszukiwania i weryfikacji nowych firm wykonawczych. Istnieje ryzyko związane z terminowością realizacji prac oraz ich jakością.

Emitent w umowach z wykonawcami zastrzega zapisy dotyczące odpowiedzialności z tytułu nienależytego wykonywania prac, ich terminowości, jak również odpowiedzialności w okresie gwarancyjnym. W trakcie

realizacji inwestycji Emitent nadzoruje wykonywanie umów z wykonawcami, a w szczególności kontroluje jakość i harmonogram wykonywania robót budowlanych gwarantujących wywiązywanie się Emitenta z terminów zakontraktowanych z klientami. Jednak pomimo tych kontroli Emitent nie może gwarantować, że wszystkie prace zostaną wykonane prawidłowo i w terminie. Istnieje także ryzyko utraty płynności finansowej wykonawców, bądź wystąpienia innych problemów organizacyjno-finansowych, co może skutkować całkowitym zaprzestaniem wykonywania przez nich prac. W skrajnych przypadkach może zaistnieć konieczność rozwiązania umowy z wykonawcą, co może przełożyć się na opóźnienia w realizacji danego projektu. Może to wpłynąć w sposób negatywny na działalność i wyniki finansowe Emitenta, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji.

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 dostawami materiałów budowlanych

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

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

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

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.

2.1.14. Ryzyko utraty kadry zarządzającej

Działalność oraz rozwój Emitenta są uzależnione od wiedzy i doświadczenia kadry zarządzającej oraz pracowników Emitenta. Istotnym czynnikiem wpływającym na działalność i wyniki Emitenta jest utrzymanie oraz zwiększenie profesjonalnej kadry pracowniczej. Kadra zarządzająca oraz kluczowi pracownicy posiadają szeroką wiedzę i doświadczenie, w tym w zakresie wypracowanego przez Spółkę know-how oraz różnego rodzaju

wzorców i standardów działania, przyczyniając się bezpośrednio do osiąganych wyników w zakresie pozyskiwania i realizacji zarówno bieżących, jak i nowych projektów deweloperskich.

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

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

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.

2.1.15. Ryzyko wad prawnych nieruchomości i ryzyko wywłaszczeniowe

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

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

Dodatkowo istnieje ryzyko wywłaszczenia danej nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z przeznaczeniem na cele publiczne. Wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeśli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż poprzez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy. W ostatnich latach wzrasta liczba aktów prawnych, które przewidują szczególne tryby wywłaszczenia, często ułatwiające przejmowanie nieruchomości przez podmioty publiczne, np. ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1474, z późn. zm.), ustawa z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1380, z późn. zm.) ustawa z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 933, z późn. zm.). W przypadku wywłaszczenia, właścicielowi przysługuje odszkodowanie, które zazwyczaj zrelatywizowane jest do wartości wywłaszczanej nieruchomości i nie uwzględnia zysków, które właściciel mógłby uzyskać, gdyby nieruchomość zagospodarował w określony sposób.

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

Wadliwy tytuł prawny do nieruchomości, roszczenia reparyacyjne, wadliwa podstawa nabycia itp. mogą opóźnić lub uniemożliwić realizację opracowanego projektu deweloperskiego, co może w istotny sposób wpłynąć na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Emitenta, zaś w skrajnym przypadku utratę nieruchomości, co w konsekwencji może negatywnie wpływać na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji.

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.

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

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

Zarówno w trakcie, jak i po wykonaniu inwestycji istnieje jednak ryzyko wynikające z wad projektowych oraz zastosowanej technologii budowy. Przyjęcie niewłaściwej technologii może mieć również wpływ na termin realizacji inwestycji lub zwiększyć jej koszty. W okresie rękojmi lub gwarancji, a także na zasadach ogólnych odpowiedzialności odszkodowawczej, Spółka zobowiązana jest do usuwania wad wynikających z niewłaściwego wykonawstwa lub wad ukrytych, które nie zostały przez Emitenta zidentyfikowane podczas odbioru robót od podwykonawców. Z tego tytułu Spółka może być narażona na roszczenia ujawnione w postępowaniach sądowych, w wyniku których może zostać w szczególności zobowiązana do wypłaty odszkodowań lub może zostać zmuszona do obniżenia ceny przedmiotu sprzedaży. W przypadku niezrealizowania inwestycji w planowanym kształcie lub wcale, Spółka zmuszona byłaby wypłacić odszkodowania dla klientów.

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

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.

2.1.17. Ryzyko związane z otoczeniem inwestycyjnym i brakiem infrastruktury

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

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

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.

2.1.18. Ryzyko wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych

Działalność w branży deweloperskiej charakteryzuje się zauważalną wrażliwością na panujące warunki pogodowe. Emitent przy opracowywaniu harmonogramu realizacji projektów deweloperskich i budżetowaniu wyników finansowych zakłada typowe warunki atmosferyczne dla danych pór roku.

Zazwyczaj najlepsze warunki do prowadzenia prac budowlanych istnieją w miesiącach letnich, natomiast znacznie pogarszają się w miesiącach zimowych, szczególnie podczas zalegania pokrywy śnieżnej i występowania mrozu (często w ramach niektórych etapów prowadzenie prac budowlanych przy projekcie deweloperskim zazwyczaj nie jest możliwe w okresie od grudnia do lutego). Również niestandardowe w danych okresach zjawiska pogodowe, w tym okresy ulewnych deszczy latem lub bardzo niskie temperatury ujemne w miesiącach zimowych zazwyczaj uniemożliwiają prowadzenie prac budowlanych i mogą utrudnić prace wykończeniowe.

Nie można wykluczyć ryzyka, że nietypowe lub skrajnie niekorzystne warunki pogodowe przedłużą proces budowy i opóźnią termin przekazania mieszkań klientom, a w efekcie opóźnią termin księgowania przychodów w rachunku wyników Emitenta (rozliczenie przychodów z danego projektu deweloperskiego następuje częściowo w dacie przekazania mieszkań lub domów do użytkowania oraz częściowo w dacie podpisania aktu notarialnego), co może mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnane wyniki i sytuację finansową Emitenta. Emitent przy planowaniu terminów wydania nieruchomości nabywcom, uwzględnia możliwość wystąpienia przestojów spowodowanych warunkami atmosferycznymi aby uniknąć łamania zapisów umów co do terminu realizacji inwestycji.

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.

2.1.19. Ryzyko związane z wypadkami przy pracy

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

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

a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji.

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.

2.1.20. Ryzyko wynikające z kontaktów z mediami

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

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.

2.1.21. Ryzyko związane z ustawą o ochronie praw nabywców mieszkań

Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, tzw. ustawa deweloperska (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1468 ze zm.) reguluje stosunki między deweloperami a kupującymi mieszkania osobami fizycznymi. Ustawa wprowadza dla deweloperów szereg obowiązków i ograniczeń o różnym stopniu kosztowności i uciążliwości, w tym, m.in.:

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

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

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

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

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

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

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.

2.1.22. Ryzyko wprowadzenia Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego

W opublikowanym w lutym 2020 r. projekcie nowelizacji tzw. ustawy deweloperskiej, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zaproponował wprowadzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, który będzie zabezpieczał pieniądze wpłacone przez klientów na budowane mieszkania przez deweloperów. Zgodnie z projektem ustawy płatnikiem składek będzie każdy deweloper, a wysokość składki będzie uzależniona od tego w jaki sposób finansowana będzie inwestycja - dla rachunku tzw. zamkniętego maksymalne składki mają wynosić do 0,6 proc. wartości mieszkania, a dla rachunku otwartego do 3 proc. (faktyczna wysokość składki zostanie określona w rozporządzeniu). Ponadto, projekt przewiduje likwidację rachunków powierniczych z gwarancją bankową oraz gwarancją ubezpieczeniową. Zmiana ta może oznaczać wzrost kosztów prowadzenia inwestycji mieszkaniowych. Tym samym marża na realizowanych projektach deweloperskich może ulec pogorszeniu, co może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Na dzień sporządzenia Memorandum nie jest znana dokładna data wejścia w życie nowelizacji ustawy. 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.

2.1.23. Ryzyko postawienia zarzutu stosowania niedozwolonych klauzul umownych

Ryzyko wiąże się z przepisami ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz. U. 2019 poz. 369 ze zm.). Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) może nałożyć na przedsiębiorcę karę w wysokości nie większej niż 10% obrotu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, chociażby nieumyślnie, dopuścił się praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami zachowanie przedsiębiorcy.

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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.

2.1.25. Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska

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

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.

2.1.26. Ryzyko związane z interpretacją, stosowaniem i zmianami przepisów prawa, w tym prawa podatkowego

Obowiązujące w Rzeczypospolitej Polskiej przepisy prawa, w tym przepisy prawa podatkowego, charakteryzują się relatywnie dużą zmiennością. Istotnym ryzykiem jest również znaczna rozbieżność w zakresie interpretacji przepisów, w tym przepisów podatkowych. W zakresie prawa podatkowego ryzyko wystąpienia negatywnych konsekwencji jest spowodowane możliwością m.in. wzrostu stawek podatków, którym podlega Emitent. Dotyczy to w szczególności stawek podatku dochodowego od osób prawnych, podatku od nieruchomości oraz podatku od towarów i usług. Znaczące ryzyko dla działalności Emitenta stanowią również zmiany prawa administracyjnego, w szczególności w zakresie prawa budowlanego, które mogą zwiększać koszty realizacji poszczególnych inwestycji lub wręcz uniemożliwiać ich realizację. W przypadku nowych przepisów prawa budzących wątpliwości interpretacyjne, może pojawić się stan niepewności co do obowiązującego stanu prawnego i wynikających z tego skutków, co z kolei może pociągnąć za sobą czasowe wstrzymanie działalności Emitenta lub realizacji jego inwestycji w obawie przed niekorzystnymi skutkami stosowania niejasnych regulacji. Dodatkowo, negatywne konsekwencje mogą także wynikać ze zmian zachodzących w prawie pracy i prawie ubezpieczeń społecznych, regulacjach dotyczących wynagrodzenia notariusza (tzw. taksa notarialna) oraz prawie ochrony środowiska, które mogą wiązać się z koniecznością ponoszenia przez Emitenta dodatkowych kosztów. Zmiany w zakresie interpretacji, stosowania prawa, jak i same zmiany przepisów prawa, w tym prawa podatkowego, mogą mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Emitenta, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji.

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 kredytowe

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

2.2.2. Ryzyko stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji ma charakter stały. Obligacje o stałym oprocentowaniu narażone są na zmianę bieżącej wartości związanej ze zmianą stóp procentowych. Wzrost stóp procentowych może negatywnie wpłynąć na bieżącą wartość tych Obligacji. Jednocześnie zmienność stóp procentowych powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji (ryzyko reinwestycji).

2.2.3. Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, stanowi zdarzenie, którego wystąpienie i trwanie będzie uprawniać Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, a tym samym każdy z Obligatariuszy będzie mógł zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji.

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

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji może stanowić także podstawę do ogłoszenia upadłości Emitenta. W takim przypadku wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, mogą zostać zaspokojone w niepełnej wysokości lub wcale.

Emitent terminowo reguluje swoje zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji. Do dnia sporządzenia Memorandum Informacyjnego nie zaistniał przypadek niewywiązywania się lub nieterminowego wywiązywania się Emitenta z zobowiązań wynikających z obligacji.

2.2.4. Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta

Na zasadach opisanych w pkt. 15 Warunków Emisji Obligacji Emitent jest uprawniony do przedterminowego wykupu dowolnej liczby Obligacji. W związku z powyższym istnieje ryzyko skutecznego skrócenia zakładanego okresu inwestycji bez dodatkowej zgody Inwestora. Tym samym Inwestor na etapie nabywania Obligacji nie ma pewności czy okres, przez który Obligacje generować będą przepływy pieniężne równy będzie terminowi zapadalności Obligacji czy też będzie krótszy.

2.2.5. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy

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

2.2.6. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym

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

2.2.7. Ryzyko związane z przepisami podatkowymi

Polskie przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższaniu stawek podatkowych, rozszerzaniu zakresu opodatkowania, lecz nawet na

wprowadzaniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą się okazać niekorzystne dla Emitenta, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

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

2.3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem oferowanych obligacji do obrotu zorganizowanego

2.3.1. Ryzyko niewprowadzenia Obligacji do ASO

Emitent przewiduje wprowadzenie Obligacji na rynek Catalyst. W związku z powyższym po objęciu Obligacji przez Inwestorów Emitent podejmie kroki w celu złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji do alternatywnego systemu obrotu Catalyst. Istnieje ryzyko, że organizator rynku może podjąć uchwałę o odmowie wprowadzenia Obligacji na rynek Catalyst.

W związku z powyższym nabywca Obligacji przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej powinien uwzględnić ryzyko braku możliwości notowania Obligacji na Catalyst.

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

2.3.3. Ryzyko związane z wydaniem decyzji o zawieszeniu lub o wykluczeniu Obligacji

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

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

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

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

W przypadku zawieszenia z obrotu na Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem zawieszenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem zawieszenia obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie zawieszenie obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

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

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

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

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

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW lub BondSpot, jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej

o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowaniu Rynku.

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

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

W przypadku wykluczenia z obrotu z Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem wykluczenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

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

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

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW Organizator ASO wyklucza lub odpowiednio wycofuje instrumenty finansowe z obrotu:

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

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

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

2.3.4. Ryzyko związane z nałożeniem kary pieniężnej na Emitenta na podstawie Regulaminu GPW

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

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

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

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

ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 zł.

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

2.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF na podstawie Ustawy o Ofercie

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

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

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

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

- a) w przypadku naruszeń art. 14 lit. a Rozporządzenia MAR, tj. wykorzystanie informacji poufnej – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie;
- b) w przypadku naruszeń art. 14 lit. b Rozporządzenia MAR, tj. udzielenie rekomendacji lub nakłaniania do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- c) w przypadku naruszeń art. 14 lit. c Rozporządzenia MAR, tj. ujawnienie informacji poufnej – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- d) w przypadku naruszeń art. 15 Rozporządzenia MAR, tj. dokonanie manipulacji – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie, a w przypadku wejścia w porozumienie z inną osobą w celu dokonania manipulacji podlega grzywnie do 2.000.000 zł;
- e) w przypadku naruszeń art. 16 Rozporządzenia MAR, tj. naruszenie obowiązku posiadania rozwiązań, systemów i procedur lub nieprzekazania informacji lub przekazanie ich z naruszeniem warunków określonych podlega karze pieniężnej:
 - o w przypadku osób fizycznych – do wysokości 4.145.600 zł;

- w przypadku innych podmiotów – do wysokości 10.364.000 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł;
- f) w przypadku naruszeń art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie i aktualizacja listy osób mających dostęp do informacji poufnych, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości:
 - 4.145.600 zł, lub
 - do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
- g) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, tj. obowiązek powiadomienia Komisji oraz Emitenta o transakcjach na instrumentach finansowych emitenta, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
 - w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
 - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł,
 - w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o których mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty;
- h) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR, tj., dokonanie transakcji na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej w czasie trwania okresu zamkniętego, Komisja może nałożyć, w drodze decyzji:
 - karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł,
 - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tym punkcie, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.
- i) w przypadku naruszeń art. 20 ust. 1 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie lub rozpowszechnienie rekomendacji inwestycyjnej lub innej informacji rekomendującej lub sugerującej strategię inwestycyjną lub nie zachowanie należytej staranności przy dokonywaniu tych czynności, lub nie zapewnienia rzetelności sporządzanych rekomendacji albo nie ujawnienie swojego interesu i konfliktów interesów istniejących w chwili ich sporządzania lub rozpowszechniania, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
 - w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
 - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
 - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Wydanie decyzji wobec osoby fizycznej następuje po przeprowadzeniu rozprawy.

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

2.4. Czynniki związane z Ofertą Obligacji

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

W przypadku naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przez Emitenta, oferującego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie Emitenta lub oferującego lub uzasadnionego podejrzenia takiego naruszenia albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, albo w przypadku niewykonywania zaleceń wydanych przez Komisję, Komisja może:

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

W związku z daną Ofertą Publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, Komisja Nadzoru Finansowego może wielokrotnie zastosować środek przewidziany w punkcie (b) i (c).

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

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

Komisja może zastosować środki, o których mowa powyżej, wielokrotnie.

2.4.2. Ryzyko odwołania Oferty oraz ryzyko nieprzydzielenia Obligacji lub przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie

Stosownie do postanowień Memorandum, Emitent zastrzega sobie prawo do odwołania Oferty. Jednocześnie Emitent zastrzega sobie prawo przydziału Subskrybentom Obligacji według własnego uznania, w liczbie wskazanej przez Subskrybenta w Formularzu Zapisu, mniejszej liczbie lub nieprzydzielenia takiemu

Subskrybentowi Obligacji w ogóle. Tym samym Subskrybent nie jest uprawniony do wysuwania względem Emitenta jakichkolwiek roszczeń zarówno w przypadku przydzielenia mu mniejszej liczby Obligacji niż objęta zapisem, jak i nieprzydzielenia mu Obligacji w ogóle (także wobec niedojścia emisji do skutku, w tym w przypadku odwołania Oferty).

W przypadku odstąpienia, zawieszenia Oferty Publicznej Obligacji stosowna informacja zostanie podana do publicznej wiadomości poprzez udostępnienie suplementu do Memorandum w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum Informacyjne.

2.4.3. Ryzyko wydłużenia terminu zapisów na Obligacje oraz ryzyko przesunięcia terminu przydziału Obligacji

Odsetki od Obligacji będą naliczane od dnia, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW/ zapisane w Ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Tym samym w przypadku przesunięcia terminu przydziału Obligacji (także wskutek wydłużenia terminów zapisów na Obligacje), z związku z określoną datą dzienną wykupu Obligacji, Obligatariuszom należne będą świadczenia z Obligacji za okres krótszy niż początkowo tego oczekiwali ze względu na pierwotnie określone terminy. Ponadto w przypadku wydłużenia przedmiotowych terminów Obligatariuszom będącym Klientami Indywidualnymi, którym nie przydzielone zostaną Obligacje lub zostaną przydzielone one w ilości mniejszej niż subskrybowana, wpłaty zostaną zwrócone w stosownej wysokości w terminie późniejszym niż pierwotnie określony (przy czym z tego tytułu nie będą im przysługiwać odsetki ani żadne roszczenia wobec Emitenta).

2.4.4. Ryzyko związane ze zwrotem wpłat na Obligacje

W przypadku przydzielenia przez Emitenta danemu Subskrybentowi, będącemu Klientem Indywidualnym, Obligacji w mniejszej liczbie niż została subskrybowana przez danego Subskrybenta, różnica pomiędzy kwotą wpłaconą a kwotą stanowiącą iloczyn Ceny Emisyjnej i liczby przydzielonych danemu Subskrybentowi Obligacji, winna zostać zwrócona w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Emisji poprzez odblokowanie na rachunku maklerskim. Ryzyko niedokonania takiego zwrotu w ogóle lub w stosownym terminie jest zminimalizowane przez okoliczność, że środki, które winny zostać zwrócone pozostawać będą na rachunku bankowym Michael / Ström, a rachunek bankowy Michael / Ström jest prowadzony przez renomowany bank mający siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, w której z powodu zdarzeń nadzwyczajnych lub opóźnień w księgowaniu przelewów przez bank Michael / Ström lub bank Subskrybenta zwrot wpłat nastąpi nieterminowo.

2.5. Inne ryzyka

Wyżej wskazane ryzyka nie stanowią zamkniętego katalogu ryzyk, a jedynie wymiennie ryzyk najistotniejszych w subiektywnym odczuciu Emitenta i Oferującego. Nie jest wykluczone wystąpienie innych ryzyk, typowych dla instrumentu finansowego, jakim są obligacje korporacyjne, oraz dla emitentów prowadzących działalność deweloperską.

III. Osoby odpowiedzialne za informacje zawarte w Memorandum

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

Emitent

Nazwa:	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:	www.victoriadom.pl
Adres poczty elektronicznej:	sekretariat@victoriadom.pl
NIP:	7591554483
REGON:	551186334
Oznaczenie sądu rejestrowego	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie
Numer KRS:	0000305793

Emitent ponosi odpowiedzialność za wszelkie informacje zamieszczone w niniejszym Memorandum.

W imieniu Emitenta działają:

Michał Jasiński – Prezes Zarządu Emitenta

Waldemar Wasiluk – Wiceprezes Zarządu Emitenta

Anna Piotrowska - Członek Zarządu

Bożena Subda - Członek Zarządu

Sposób reprezentacji spółki:

Prawo reprezentowania spółki przysługuje: Prezesowi Zarządu jednoosobowo, Wiceprezesowi Zarządu działającemu łącznie z drugim Członkiem Zarządu lub 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 i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszym Memorandum Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że w niniejszym Memorandum Informacyjnym nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

W imieniu Emitenta:

Michał Sebastian Jasiński
Elektronicznie podpisany przez
Michał Sebastian Jasiński
Data: 2020.06.29 09:51:06
+02'00'

Michał Jasiński
Prezes Zarządu

Podmiot świadczący usługę oferowania

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

Michael / Ström ponosi odpowiedzialność za wszystkie informacje zawarte w:

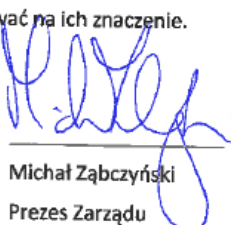
1. Rozdziale I niniejszego Memorandum „Wstęp”,
2. Rozdziale V niniejszego Memorandum „Dane o Emisji”,
3. Załącznik nr 7.1 „Definicje i objaśnienia skrótów” oraz

W imieniu Oferującego działają:

- 1/ Michał Ząbczyński – Prezes Zarządu,
- 2/ Leszek Traczyk – Członek Zarządu,

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

Działając w imieniu Domu Maklerskiego oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Memorandum Informacyjnym, za które jesteśmy odpowiedzialni, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.



Michał Ząbczyński
Prezes Zarządu



Leszek Traczyk
Członek Zarządu

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 11.000 (jedenaście tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela Emitenta, o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 11.000.000,00 (jedenaście milionów) złotych. Obligacje są obligacjami nieuprzywilejowanymi.

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

Obligacje są emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.

Obligacje są zbywalne. Zbywalność Obligacji jest nieograniczona.

Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z tych papierów wartościowych.

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

Zamiarem Emitenta jest wprowadzenie Obligacji na rynek ASO Catalyst.

4.2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych

Podstawą prawną emisji Obligacji jest:

- art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach,
- Uchwała nr 1 Zarządu Victoria Dom S.A. z dnia 29 czerwca 2020 roku w przedmiocie emisji obligacji serii O,
- Uchwała nr 1 Rady Nadzorczej Victoria Dom S.A. z dnia 14 lutego 2020 roku w sprawie zatwierdzenia programu emisji obligacji lub zawarcia umowy kredytu.

4.2.1. Organ lub osoby uprawnione do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych

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.

4.2.2. Data i forma podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści.

Dnia 29 czerwca 2020 roku została podjęta decyzja o emisji przez Emitenta papierów wartościowych w postaci obligacji w formie uchwały Zarządu Victoria Dom S.A.

Uchwała nr 1**z dnia 29 czerwca 2020 r.****Zarządu Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie***wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII**Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000305793***w przedmiocie emisji obligacji serii O****§ 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. 2018 r. poz. 483, ze zm., „**Ustawa o Obligacjach**”), postanawia o emisji przez Spółkę obligacji na następujących warunkach:

- 1) Spółka wyemituje obligacje na okaziciela, niezabezpieczone o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 11.000.000 (jedenastę milionów) złotych, lecz nie więcej niż 2.500.000 EUR, biorąc pod uwagę średni kurs EUR opublikowany przez NBP na dzień podjęcia niniejszej uchwały („**Obligacje**”).
- 2) Oznaczenie serii: O;
- 3) Emisja Obligacji nastąpi w trybie oferty publicznej przewidzianej w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w związku z art. 3 w zw. z art. 37b ust. 1 ustawy 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 2019 r. poz. 623 ze zm; „**Ustawa 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 zamierza 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.
- 4) Wartość nominalna i cena emisyjna jednej obligacji wyniesie 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych;
- 5) Obligacje będą oprocentowane według stałej stopy procentowej równej 6,65 proc. w skali roku.
- 6) Obligacje będą obligacjami niezabezpieczonymi;
- 7) Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. za pośrednictwem agenta emisji.
- 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 dniem jej podjęcia.

Uchwała nr 1 Rady Nadzorczej Victoria Dom S.A. z dnia 14 lutego 2020 roku

UCHWAŁA NR 1
Rady Nadzorczej VICTORIA DOM S.A.
z dnia 14 lutego 2020 r.

w sprawie zatwierdzenia programu emisji obligacji lub zawarcia umowy kredytu

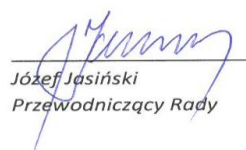
§ 1.

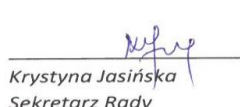
Rada Nadzorcza spółki Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie zatwierdza program emisji obligacji lub zawarcia umowy kredytu w banku komercyjnym do kwoty 150.000.000,- (sto pięćdziesiąt milionów) złotych na warunkach i wg uznania Zarządu na bieżącą finansowanie działalności i rozwoju Spółki Victoria Dom S.A.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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


Józef Jasiński
Przewodniczący Rady


Krystyna Jasińska
Sekretarz Rady


Jan Król
Członek Rady

4.3. Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych

4.3.1. Wysokość oprocentowania

Posiadaczom Obligacji będzie wypłacane będzie oprocentowanie stałe w wysokości 6,65 punktów procentowych z w stosunku rocznym.

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

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

gdzie:

- O** - oznacza wysokość odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,
 - Opr** - oznacza Stopę Procentową w wysokości 6,65% w skali roku, z zastrzeżeniem pkt 16.4 Warunków Emisji
 - 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).
- Emitent będzie przekazywał tabele odsetkowe dla każdego Okresu Odsetkowego zgodnie z odpowiednimi regulacjami podmiotu prowadzącego Rynek ASO.

Oprocentowanie Obligacji będzie ustalane w następujący sposób:

- (a) Kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego.
- (b) Agent Kalkulacyjny zawiadomi Emitenta o wysokości Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.
- (c) Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Warunki Emisji, regulaminem Rynku ASO oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Podwyższenie Stopy procentowej o którym mowa w punkcie 16.4 Warunków Emisji będzie mieć miejsce jeżeli Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 0,80, to Stopa Procentowa ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku).

Podwyższona Stopa Procentowa 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. Obniżenie Stopy Procentowej do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie równy lub niższy niż 0,80. Obniżona Stopa Procentowa, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 16.4 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 piąty 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	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek
1.	Dzień Emisji	21 stycznia 2021
2.	21 stycznia 2021	21 lipca 2021
3.	21 lipca 2021	21 stycznia 2022
4.	21 stycznia 2022	21 lipca 2022
5.	21 lipca 2022	21 stycznia 2023
6.	21 stycznia 2023	21 lipca 2023

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 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu.

Dzień Wykupu przypadać będzie dnia **21 lipca 2023 roku**.

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:

Emitent – podmiot dokonujący emisji Obligacji i zobowiązany do spełnienia świadczeń wynikających z Obligacji;
Dom Maklerski (lub inny podmiot) 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;

Agent Emisji – podmiot odpowiedzialny za weryfikację poprawności emisji i rejestrację Obligacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych

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;

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 informacji,

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

4.6. 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.

4.7. 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 wcześniejszego wykupu papieru wartościowego 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 dnia **21 lipca 2023 roku**.

4.7.1. Przedterminowy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Płatności Odsetek, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za I 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;

- (b) Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
- (c) Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
- (d) Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
 - W Dniu wypłaty odsetek za I, II, III Okres Odsetkowy – 1,5%,
 - W Dniu wypłaty odsetek za IV Okres Odsetkowy – 1%,
 - W Dniu wypłaty odsetek za V Okres Odsetkowy – 0,5%,

4.7.2. 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 którykolwiek z Przypadków Naruszenia określonych w:

- 1) pkt od A do I oraz od K do O poniżej każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi Żądanie Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez niego Obligacji, w okresie od dnia wystąpienia danego Przypadku Naruszenia do upływu 30 dni od dnia zawiadomienia przez Emitenta o jego wystąpieniu zgodnie z pkt. 21.1. W przypadku doręczenia Emitentowi danego Żądania Wcześniejszego Wykupu zgodnie z powyższym, Obligacje wskazane w danym Żądaniu Wcześniejszego Wykupu Emitent wykupi w terminie 30 dni od dnia doręczenia mu danego Żądania Wcześniejszego Wykupu,
- 2) pkt J Obligatariusz może doręczyć Emitentowi Żądanie Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez niego Obligacji w okresie 30 dni od daty wyrażenia przez Zgromadzenie Obligatariuszy zgody na złożenie takiego Żądania Wcześniejszego Wykupu, pod warunkiem, iż Zgromadzenie Obligatariuszy wyraziło taką zgodę w terminie 90 dni od daty zawiadomienia przez Emitenta o wystąpieniu ww. Przypadku Naruszenia zgodnie z pkt. 21.1 Obligacje wskazane w danym Żądaniu Wcześniejszego Wykupu Emitent wykupi w terminie 5 Dni Roboczych od dnia doręczenia mu danego Żądania Wcześniejszego Wykupu, chyba że do czasu wyrażenia zgody przez Zgromadzenie Obligatariuszy, o której mowa powyżej, Emitent usunie skutki wystąpienia Przypadku Naruszenia, w związku z wystąpieniem którego zostało złożone takie Żądanie Wcześniejszego Wykupu.
- 3) Obligatariusz lub Obligatariusze reprezentujących przynajmniej 10 % skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, może żądać od Emitenta zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy z porządkiem obrad przewidującym wyrażenie przez Zgromadzenie Obligatariuszy zgody na składanie przez Obligatariuszy Żądań Wcześniejszego Wykupu w związku z zaistnieniem i trwaniem Przypadku Naruszenia wskazanego w pkt 2) powyżej.

- 4) W dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza, Emitent dokona wykupu Obligacji wskazanych w danym Żądaniu Wcześniejszego Wykupu.
- 5) Za przypadek naruszenia („**Przypadek Naruszenia**”) będzie uważane wystąpienie chociażby jednego z wymienionych poniżej zdarzeń:

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. Wypłata dywidendy i inne wypłaty na rzecz akcjonariuszy

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

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 udzieli podmiotom spoza Grupy pożyczek, nabędzie 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.

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 S spółek Handlowych.

L. Rynek ASO

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

M. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

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

N. 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.

O. 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.

4.7.3. 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.

4.8. 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 spłacane ze środków pochodzących z bieżącej działalności Emitenta.

4.9. 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.

4.10. 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 440.000 PLN.

4.11. Dodatkowe informacje dotyczące obligacji przychodowych

Obligacje określone w niniejszym Memorandum nie są emitowane jako obligacje przychodowe w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.

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

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

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

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

Podatek dochodowy

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

Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

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

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych (w tym odsetki od Obligacji) kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych. W świetle art. 30a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychodów z odsetek osiąganych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce nie łączy się z przychodami z innych źródeł, lecz opodatkowuje się zryczałtowanym podatkiem dochodowym wynoszącym 19% przychodu. Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych zryczałtowany podatek dochodowy od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

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

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

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

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 PODOFiz 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.

4.13. Wskazanie stron umów gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów

Emitent nie zawarł umów o gwarancję emisji, a także nie przewiduje zawarcia takiej umowy w odniesieniu do emisji Obligacji.

4.14. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych**4.14.1. Wskazanie osób, do których kierowana jest oferta; działanie przez pełnomocnika**

Oferta kierowana jest do osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, będących zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego.

Oferta obowiązuje jedynie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Dopuszcza się złożenie zapisu na Obligacje za pośrednictwem pełnomocnika na zasadach ustalonych z Michael / Ström.

W przypadku Subskrybenta niebędącego Klientem Instytucjonalnym do złożenia zapisu na Obligacje wymagane jest posiadanie Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonego przez Michael / Ström.

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.

Szczegółowy zakres i forma dokumentów wymaganych podczas działania przez pełnomocnika powinny być zgodne z procedurami Domu Maklerskiego.

4.14.2. Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji

Oferta zostanie przeprowadzona w następujących terminach:

Lp.	Zdarzenie	Terminy
A	* Udostępnienie Memorandum	01.07.2020
B	* Rozpoczęcie przyjmowania zapisów * Rozpoczęcie przyjmowania wpłat	01.07.2020

C	* Zakończenie przyjmowania zapisów * Zakończenie przyjmowania wpłat	17.07.2020
D	Planowany przydział i zapisanie obligacji w Ewidencji (Dzień Emisji)	21.07.2020
F	Zwiążanie Formularzem Zapisu	28.07.2020

Wszystkie terminy realizacji Oferty mogą ulec zmianie, z zastrzeżeniem terminu związania inwestora Formularzem Zapisu. Emitent i Dom Maklerski w szczególności zastrzegają 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: dwa) 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.

4.14.3. Zasady, terminy i miejsce składania zapisów oraz termin związania zapisem

Zapis na Obligacje może zostać złożony:

(a) w jednym z poniższych punktów obsługi Klienta Oferującego:

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

(b) Online - formie elektronicznej za pośrednictwem udostępnionego systemu M/S Online zgodnie z wewnętrznymi regulacjami Domu Maklerskiego, w przypadku gdy Michael / Ström udostępnił elektroniczny kanał dostępu.

Nie dopuszcza się składania Formularza Zapisu wskazującego mniejszą liczbę nabywanych Obligacji niż 25 sztuk i większą liczbę nabywanych Obligacji niż 11.000 sztuk. Formularze Zapisu wskazujące mniejszą liczbę nabywanych Obligacji niż 25 sztuk poczytuje się za bezskuteczne. Formularze Zapisu wskazujące liczbę nabywanych Obligacji większą niż 11.000 sztuk poczytuje się za złożone dla liczby 11.000 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.

Subskrybent jest związany złożonym Formularzem Zapisu do dnia wskazanego w tabeli w punkcie 4.14.2. lit. F. Formularz Zapisu przestaje wiązać Subskrybenta przed upływem powyższego terminu od dnia, w którym Emitent opublikuje informację o niedościegu Emisji do skutku, a w przypadku dośnięcia emisji Obligacji do skutku w odniesieniu do tej części Obligacji, które nie zostały mu przydzielone - od Dnia Emisji.

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

Składając Formularz Zapisu, Subskrybent niebędący Klientem Instytucjonalnym zobowiązuje się w terminie wskazanym w pkt. w punkcie 4.14.2. lit. C zapewnić środki na Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonym dla Subskrybenta przez Dom Maklerski. Za wpłatę uznaje się zaksięgowanie środków pieniężnych na wskazanym Rachunku Papierów Wartościowych. Dom Maklerski zastrzega możliwość uznania wpłaty dokonanej po terminie.

Składając Formularz Zapisu, Subskrybent będący Klientem Instytucjonalnym zobowiązany jest dokonać zapłaty łącznej Ceny Emisyjnej za Obligacje w terminie do dnia wskazanego w pkt. 4.14.2. lit. C., w kwocie stanowiącej iloczyn Ceny Emisyjnej i wskazanej w Formularzu ilości Obligacji. Za wpłatę uznaje się zaksięgowanie środków pieniężnych na wskazanym w Formularzu rachunku bankowym Domu Maklerskiego.

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.

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 Dom Maklerski jak również za rozliczenie nabycia Obligacji na rzecz Subskrybentów, Podmioty Prowadzące Rachunek oraz KDPW.

4.14.5. Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych; wstępna alokacja (warunkowy przydział) Obligacji i rozrachunek Oferty

Emitent dokona przydziału Obligacji w dniu 21 lipca 2020 roku. Podczas dokonywania 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, Dom Maklerski na podstawie otrzymanego upoważnienia od Emitenta zastrzega sobie prawo do dokonania przydziału Obligacji według własnego uznania, w liczbie wskazanej przez Subskrybenta w Formularzu Zapisu, mniejszej liczbie lub nieprzydzielenia takiemu Subskrybentowi Obligacji w ogóle, w tym nieprzydzielenia żadnemu Subskrybentowi Obligacji, co nie uprawnia Subskrybenta do wysuwania względem Domu Maklerskiego 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 dniu dokonania przez emitenta przydziału Obligacji i zapisania w ewidencji uprawnionych subskrybentów z Obligacji przez Agenta Emisji. Następnie Agent Emisji dokona zapisania Obligacji w depozycie KDPW

W terminie 1 Dnia Roboczego od Dnia Emisji Michael / Ström 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 (słownie: siedem) dni po zamknięciu Oferty Obligacji w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum Informacyjne tj. na stronie internetowej Domu Maklerskiego www.michaelstrom.pl.

4.14.6. 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 Publicznej, 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 udostępnienie 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.

4.14.7. Obowiązki Oferującego związane z przyjmowaniem wpłat

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2000 roku o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu (t.j.: Dz.U. z 2019 r. poz. 1115) ze zm.) Michael / Ström 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, Michael / Ström ma obowiązek zarejestrować taką transakcję, bez względu na jej wartość.

4.14.8. 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 Emisji. W przypadku Subskrybenta będącego Klientem Instytucjonalnym kwota ta zostanie mu zwrócona w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Emisji na rachunek bankowy wskazany w Formularzu Zapisu.

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.

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

Oferta nie dojdzie do skutku w przypadku, gdy nie zostanie złożony ani jeden poprawny i opłacony zapis.

Zarząd Emitenta może postanowić o odstąpieniu od przeprowadzania Oferty w każdym czasie przed Dniem Emisji, bez podania przyczyny.

W przypadku odstąpienia od Oferty Emitent poinformuje o tym fakcie poprzez zamieszczenie ogłoszenia o odstąpieniu od Oferty w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum Informacyjne tj. na stronie internetowej Domu Maklerskiego www.michaelstrom.pl.

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.

4.14.10. Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot; o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty lub jej odwołaniu

W przypadku tak dojścia jak i niedojścia do skutku Oferty oraz odstąpienia lub odwołania Oferty, informacja o tym fakcie zostanie podana do publicznej wiadomości w terminie 7 dni od dnia zakończenia Subskrypcji w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum, tj. na stronie internetowej Domu Maklerskiego www.michaelstrom.pl.

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

Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z emisji zostaną wykorzystane na finansowanie kapitału obrotowego Emitenta.

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:	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:	www.victoriadom.pl
Adres poczty elektronicznej:	sekretariat@victoriadom.pl
NIP:	7591554483
REGON:	551186334
Oznaczenie sądu rejestrowego	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie
Numer KRS:	0000305793

5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta

Zgodnie ze 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).

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

5.4. 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 Białotęce.

W 2008 r. nastąpiła zmiana formy działalności, która została w całości przeniesiona do spółki 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. Realizowane inwestycje składają się z kompaktowych mieszkań o średniej powierzchni ok. 47 m², gdzie cena jednostkowa mieszkania jest bardziej atrakcyjna od większych lokali oferowanych przez konkurencję.

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. Na terenie Białołęki zrealizowała już 12 inwestycji (łącznie 42 etapy) o powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej ponad 211 tys. m².

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 2019 roku spółka zrealizowała inwestycje o powierzchni użytkowej prawie 94 tys. m² w dzielnicach innych niż Białołęka.

Poniżej przedstawiono zrealizowane inwestycje od początku działalności Spółki do końca 2019 r.:

Lokalizacja inwestycji Nazwa osiedla	Rok	Liczba etapów	Liczba			PUM		
			domów	mieszkań	lok. usługowe	domów	mieszkań	lok. usługowe
ZĄBKI, ul. Miła,	przed	3	29			4 350		
MARKI, ul. Zagłoby, Graniczna	2007							
BIAŁOŁĘKA ul. Milenijna, Berensona,	przed	5	28			4 440		
Tymotki, Majorki, Lidzbarska	2007							
BIAŁOŁĘKA, ul. Chudoby/Kroczeńska	2007	1	36			5 400		
BIAŁOŁĘKA, ul. Kąty Grodzkie	do	5	74			11 100		
Osiedle Kąty Grodzkie I – V	2008							
BIAŁOŁĘKA, ul. Lewandów	2006-	5	168	218	1	25 200	9 924	
Osiedle Lewandów I – V	2009							
BIAŁOŁĘKA, ul. Wilkowiecka	2010	1	30			4 500		
BIAŁOŁĘKA, ul. Igrzyskowa	2012	1		187			9 288	
BIAŁOŁĘKA, ul. Mehoffera, Talarowa	2011 /	2		193	2		8 990	200
Osiedle Mehoffera I – II	2013							
WŁOCHY, ul. Skoryszewska	2013	1		99	7		4 258	307
Osiedle Kaskada Skorysze								
WAWER, Os. Kwiatowa Polana	2013	1	24			3 448		
BIAŁOŁĘKA, ul. Ceramiczna	2014	1		203			9 363	
Osiedle Ogrody Victorii								
TARGÓWEK, ul. Rzepichy	2015	1		111			4 951	
Osiedle Ogrody Targówek								
BIAŁOŁĘKA, Osiedle Olesin	2014-	2	118			17 482		
	2015							
BIAŁOŁĘKA, ul. Wałuszewska,	2010 /	2	140	30	8	19 595	1 472	740
Zyndrama z Myszkowic, Os. Park Dworski	2016							
TARGÓWEK, ul. Rembielińska	2016	1		126	2		5 938	160
Osiedle Przy Parku								
BIAŁOŁĘKA, ul. Białołęcka	2015-	9	18	917	5	2 463	41 901	281
Osiedle VIVA GARDEN 1 – 9	2019							
WOLA, ul. Jana Kazimierza	2017	1		167	4		7 426	227
Osiedle BRAVO								
BIAŁOŁĘKA, ul. Modlińska, Przaśna	2016-	8		846	1		38 624	55
Osiedle CLASSIC I – VIII	2019							

PRAGA POŁUDNIE, ul. Nasielska Osiedle VERBA	2017	1	136	1	6 738	101
PRAGA POŁUDNIE, ul. Chrzanowskiego Osiedle Mieszko 1 - 3	2018- 2019	3	324	7	14 908	418
URSUS, ul. Traktorzystów – Osiedle Ursus Factory 1 -2	2018- 2019	2	278	5	8 397	188
PRAGA POŁUDNIE, ul. Boremlowska Osiedle Przystanek Praga	2018	1	185	5	4 925	228
OCHOTA, Nova Ochota	2019	1	140		6 632	
OCHOTA, ul. Równoległa Moja Ochota	2019	1	177	2	8 086	81
PRAGA POŁUDNIE Variant Praga 1	2019	1	155	2	12 106	96

RAZEM		60	665	4 492	52	97 978	203 927	3 082
--------------	--	-----------	------------	--------------	-----------	---------------	----------------	--------------

Źródło: Emitent

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

Rodzaj kapitału	Stan na dzień 31.12.2019
Kapitał własny, w tym:	218 414 212,45
Kapitał podstawowy	2 000 000,00
Kapitał zapasowy	667 000,00
Kapitał rezerwowy	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	127 828 402,08
Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	-
Zysk/ strata netto za rok obrotowy	87 918 810,37

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

5.6. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

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

Żadne papiery wartościowe Emitenta nie są ani nie były notowane na żadnym rynku ani też nie zostały w związku z nimi wystawione żadne kwity depozytowe.

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

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

5.9. 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.

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

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, przed organami administracji publicznej żadne postępowania, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

W stosunku do 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 sytuację finansową Emitenta.

W opinii Emitenta nie powinny wystąpić żadne tego typu postępowania, które to postępowania mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

5.11. 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

Łączna wartość zobowiązań Emitenta na dzień 31.12.2019 r. wyniosła 149,8 mln zł.

Następujące zobowiązania Emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, mogą w ocenie Emitenta istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych:

Rodzaj zobowiązania	Seria	Kwota	Termin spłaty
Obligacje	D	20,0 mln zł	Marzec 2022 r.
Obligacje	E	6,06 mln zł	Luty 2021 r.
Obligacje	F	20,0 mln zł	Marzec 2021 r.
Obligacje	I	20,0 mln zł	Październik 2021 r.
Obligacje	J	20,0 mln zł	Grudzień 2021 r.
Obligacje	K/L*	26 mln zł	Czerwiec 2022 r.
Obligacje	M	10,0 mln zł	Listopad 2022 r.
Kredyt		27,5 mln zł	Grudzień 2022 r.

*Zasymilowane w KDPW pod jednym kodem ISIN

Po 31.12.2019 Emitent wyemitował obligacje serii N o wartości 10,524 ml zł (termin spłaty maj 2023 r.) oraz przedterminowo spłacił 10 mln zł obligacji serii F jednocześnie wydłużając zapadalność pozostałych 10 mln zł obligacji serii F o dwa lata (do marca 2023 r.) Ponadto Emitent zaciągnął zobowiązanie leasingowe o wartości ok.

34 mln zł i ostatecznym terminie spłaty do 15 marca 2027 r. oraz podpisał umowę kredytu w rachunku bieżącym z możliwością zaciągania zobowiązania w ciężar rachunku do kwoty 30 mln złotych.

Na dzień sporządzenia Memorandum poza wyżej opisanymi nie ma innych tego rodzaju zobowiązań Emitenta, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.

5.12. 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 lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Memorandum, nie wystąpiły w odniesieniu do Emitenta nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej.

5.13. 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

W ocenie Emitenta po sporządzeniu danych finansowych, określonych w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum nie zaszły istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta, które byłyby istotne dla ich oceny.

5.14. Prognozy wyników finansowych

Emitent nie sporządzał prognoz w zakresie wyników finansowych.

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 czteroosobowy, 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

Michał Jasiński	
Zajmowane stanowisko	Prezes Zarządu
Termin upływu kadencji	30.06.2021
Wiek	40
Wykształcenie	Wyższe
Kariera zawodowa	Pracował całe życie zawodowe w podmiotach grupy Victoria Dom SA

Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	<ol style="list-style-type: none"> 1) Victoria Dom SA 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 GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy, 12) Schoeneicherstr 3 Immobilien GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy, 13) Młodnicka Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie prezes zarządu, 14) Victoria Dom Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – prezes zarządu, 15) Victoria 235 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - prezes zarządu, 16) Victoria 2019 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – prezes zarządu.
Spółki prawa handlowego, w których Prezes Zarządu jest wspólnikiem	<ol style="list-style-type: none"> 1) Victoria Dom Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie 2) Młodnicka Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, 3) JM Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, 4) Dom Kredytowy Victoria Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Pan Michał Jasiński 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.	
Pan Michał Jasiński nie prowadzi działalność, 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,	
Pan Michał Jasiński 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.	
Pan Michał Jasiński nie został pozbawiony przez Sąd 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.	
Pan Michał Jasiński nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani 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	
Waldemar Wasiluk	
Zajmowane stanowisko	Wiceprezes Zarządu
Termin upływu kadencji	30.06.2021 r.
Wiek	52
Wykształcenie	Wyższe
Kariera zawodowa	Pracował z działach finansów Coca Cola Polska, Elbrewery, Żywiec, Polmos Lublin SA i Victoria Dom S.A. i innych podmiotach grupy kapitałowej Victoria Dom od 1994 r.
Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	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,

	<p>8) Victoria Wohnungsbau VI GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy,</p> <p>9) Victoria Wohnungsbau VII GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy,</p> <p>10) Victoria Wohnungsbau VIII GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy,</p> <p>11) Victoria Wohnungsbau GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy,</p> <p>12) Schoeneicherstr 3 Immobilien GmbH GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy</p> <p>13) Młodnicka Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – członek zarządu,</p> <p>14) Dom Kredytowy Victoria Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – prezes zarządu,</p> <p>15) JM Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – prezes zarządu,</p> <p>16) Victoria 235 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – członek zarządu,</p> <p>17) Victoria 2019 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – członek zarządu,</p> <p>18) ETC Dystrybucja Sp. z o.o. (w przeszłości)</p> <p>19) Centrum Wina Sp. z o.o. (w przeszłości)</p> <p>20) Jabłonna S.A. – Prezes Zarządu (w przeszłości)</p> <p>21) Polmos Lublin S.A. – Członek Zarządu (w przeszłości)</p> <p>22) TimberOne Sp. z o.o. – Prezes Zarządu (w przeszłości) aktualnie likwidator</p> <p>23) Coldwell Banker Commercial Polska Sp. z o.o. – Prezes Zarządu (w przeszłości) aktualnie likwidator</p> <p>24) TimberOne SA – Prezes Zarządu w przeszłości</p>
Spółki prawa handlowego, w których Wiceprezes Zarządu jest wspólnikiem	<p>Młodnicka Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – członek zarządu,</p> <p>Coldwell Banker Commercial Polska Sp z o.o. w likwidacji z siedzibą w Warszawie</p> <p>TimberOne Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Warszawie</p> <p>Green Venture SA z siedzibą w Warszawie</p>
<p>Pan Waldemar Wasiluk nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości.</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	
Pan Waldemar Wasiluk nie prowadzi działalność, 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,	
Pan Waldemar Wasiluk 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.	
Pan Waldemar Wasiluk nie został pozbawiony przez Sąd 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.	
Pan Waldemar Wasiluk nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
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	
Anna Piotrowska	
Zajmowane stanowisko	Członek Zarządu
Termin upływu kadencji	30.06.2021 r.
Wiek	41
Wykształcenie	Wyższe
Kariera zawodowa	<p>Anna Piotrowska od 9 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>
Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	<ol style="list-style-type: none"> 1) Victoria Dom Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – członek zarządu, 2) Victoria 235 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – członek zarządu, 3) Victoria 2019 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – członek zarządu.

Spółki prawa handlowego, w których Członek Zarządu jest wspólnikiem	NIE DOTYCZY
Pani Anna Piotrowska 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.	
Pani Anna Piotrowska nie prowadziła działalność, 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,	
Pani Anna Piotrowska 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 Rzeczypospolita Polska.	
Pani Anna Piotrowska nie została pozbawiona przez Sąd 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.	
Pani Anna Piotrowska nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani 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	
Bożena Subda	
Zajmowane stanowisko	Członek Zarządu
Termin upływu kadencji	30.06.2021 R.
Wiek	58
Wykształcenie	wyższe
Kariera zawodowa	Poprzednie miejsca pracy to Wojewódzki Ośrodek Postępu Rolniczego – 9 lat oraz 18 lat w Fabrykach Mebki Forte. Od 2008 roku związana z Emitentem - praca na stanowisku głównej księgowej. Od kwienta 2020 członek zarządu.
Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	Nie dotyczy
Spółki prawa handlowego, w których Prezes Zarządu jest wspólnikiem	Nie dotyczy
Pani Bożena Subda 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.	
Pani Bożena Subda nie prowadziła działalność, 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,	
Pani Bożena Subda 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 Rzeczypospolita Polska.	

Pani Bożena Subda nie została pozbawiona przez Sąd 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.

Pani Bożena Subda nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani 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

5.16. Dane o strukturze właścicielskiej Emitenta

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 2 000 000,00 (dwa miliony) złotych dzieli się 20 000 000 (dwadzieścia milionów) akcji o wartości nominalnej 0,10 (jeden) złoty każdy.

Struktura właścicielska Emitenta na dzień 31.12.2019 r. przedstawia tabela opisana poniżej.

Oznaczenie akcjonariusza	Liczba akcji (w szt.)	Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (w proc.)	Udział w głosach (w proc.)
Victoria Dom Holding sp. z o.o.	20 000 000	20 000 000	100%	100%

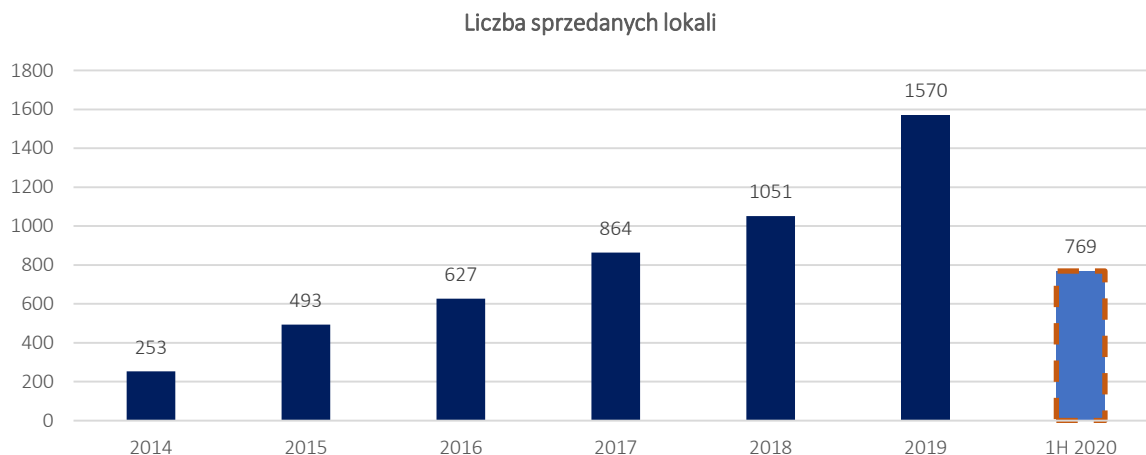
5.17. Podstawowe informacje o działalności Emitenta, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji

Przedmiotem działalności Victoria Dom S.A. jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz lokali usługowych. Spółka rozpoczęła swoją działalność deweloperską w 1998 roku. Od 2008 roku prowadzi działalność w formie spółki akcyjnej pod obecną nazwą.

Akcje Spółki należą (pośrednio) do rodziny Jasińskich: 51% do Michała Jasińskiego (Prezes Zarządu), 30% do Józefa Jasińskiego (Przewodniczący Rady Nadzorczej), 14,1% do Krystyny Jasińskiej (Członek Rady Nadzorczej) oraz 4,9% do Moniki Jasińskiej.

Do końca 2019 roku Emitent wybudował w ramach 62 projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 310 tys. m²: 665 domów jednorodzinnych, 4 493 mieszkania oraz 57 lokali usługowych. W początkowej fazie swojej działalności Spółka specjalizowała się w budowie domów. Od 2012 r. Emitent rozwijał działalność już głównie w oparciu o budowę mieszkań w budynkach wielorodzinnych, koncentrując się na segmencie popularnym.

Spółka zabezpieczyła bank ziemi pozwalający na realizację ponad 7 000 lokali mieszkalnych. Spółka w ciągu ostatnich 3 lat istotnie zwiększyła skalę prowadzonej działalności, co znajduje odzwierciedlenie w rosnących wynikach finansowych.



Źródło: Emitent; *sprzedaż do 23.06.2020 r.

Strategia Spółki

Victoria Dom w swojej działalności koncentruje się na budowie lokali mieszkalnych w **segmencie popularnym**, a docelową grupę klientów Spółki stanowią głównie klienci nabywający swoje pierwsze mieszkanie. Dzięki **przemyślanym rozkładom mieszkań** Spółka jest w stanie zaoferować określoną liczbę pokoi na średniej powierzchni mieszkania istotnie mniejszej niż w ofercie podmiotów konkurencyjnych.

Średnia powierzchnia mieszkania w projektach będących obecnie w realizacji wynosi 46 m², a średnia cena jednostkowa lokalu to 387 tys. zł, co zdecydowanie wyróżnia Emitenta na rynku warszawskim.

Powyższe przewagi, w połączeniu z lokalizacją w dobrze skomunikowanych oraz rozwijających się dzielnicach Warszawy (Ochota, Ursus, Bemowo, Praga Południe, Białołęka, Wawer), przyczyniają się do **bardzo wysokiej efektywności sprzedaży** Emitenta w porównaniu z innymi deweloperami. Dzięki temu oferta Spółki charakteryzuje się bardzo szybką rotacją.

Spółka w swojej strategii zakupu banku ziemi skupia się na gruntach zapewniających potencjał wybudowania **projektów wieloetapowych**. Dzięki takim transakcjom Spółce udało się wykreować zupełnie nowe lokalizacje, które zapewniają ofertę sprzedaży na kilka lat oraz ułatwiają sprzedaż w kolejnych etapach. Przykładami projektów wieloetapowych realizowanych w ostatnich latach oraz planowanych do realizacji są:

Projekt	Lokalizacja	Łączny PUM (m ²)	Ukończone		W realizacji		Planowane	
			Liczba etapów	Liczba lokali	Liczba etapów	Liczba lokali	Liczba etapów	Liczba lokali
Osiedle Mieszko	Praga Południe	24 000	3	331	1	106		
Osiedle Classic	Białołęka	75 900	8	847	3	352	2	304
Osiedle Viva Garden	Białołęka	63 400	9	940	3	300	2	209
Ursus Factory	Ursus	52 000	2	283	3	520	4	540
Miasteczko Nova Ochota	Ochota	65 800			3	477	7	923
<i>Chrzanów</i>	<i>Bemowo</i>	<i>92 000</i>					<i>13</i>	<i>1 900</i>
<i>Marywińska</i>	<i>Białołęka</i>	<i>32 000</i>					<i>5</i>	<i>700</i>
<i>Bysławska</i>	<i>Wawer</i>	<i>30 000</i>					<i>5</i>	<i>600</i>

Źródło: Emitent

Dzięki przyjętej strategii Victoria Dom jest dobrze przygotowana na ewentualne spowolnienie na rynku. Relatywnie nieduże lokale z funkcjonalnymi rozkładami w dobrych warszawskich lokalizacjach mogą w okresie spowolnienia stanowić najbardziej płynną część rynku mieszkaniowego. Ponadto Spółka może uruchamiać

projekty selektywnie, w niewielkich etapach, uzależniając rozpoczęcie sprzedaży od bieżących warunków rynkowych.

Lokalizacja projektów

Spółka na dzień 31.05.2020 prowadziła budowę lub sprzedaż lokali w 18 etapach w 8 lokalizacjach, liczących blisko 2 300 lokali, o łącznej powierzchni 109,3 tys. m².



Harmonogram inwestycji

Poniżej przedstawiono harmonogram inwestycji dla projektów będących na dzień 31.05.2020 r. w realizacji:

Nazwa inwestycji	Liczba lokali	Rozpoczęcie budowy % lokali sprzedanych na 31.05.2020	Zakończenie budowy							
			2020				2021			
			1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
Mieszko IV, Praga Południe	106	100%								
Viva Garden XII, Białoleka	121	78%								
Variant Praga II, Wawer	84	92%								
Metro Polczyńska I, Bemowo	146	67%								
Przystanek Tarchomin	72	85%								
Classic IX, Tarchomin	133	89%								
Classic X, Tarchomin	78	94%								
Ursus Factory III, Ursus	175	96%								
Metro Polczyńska II, Bemowo	130	64%								
Viva Garden XI, Białoleka	98	80%								
Miasteczko Nova Ochota 1	141	71%								
Ursus Factory IV, Ursus	114	87%								
Przystanek Tarchomin 2	111	68%								
Classic XI, Tarchomin	141	55%								
Miasteczko Nova Ochota 2	167	66%								
Miasteczko Nova Ochota 3	169	16%								
Ursus Factory V, Ursus	231	63%								
Viva Garden X, Białoleka	81	65%								

łącznie planowane do zakończenia w latach	1 284	1 014
---	-------	-------

Źródło: Emitent

Na dzień 31.05.2020 r. ponad **80%** lokali z projektów będących w realizacji zaplanowanych **do przekazania w 2020 r.** zostało zakontraktowane umowami deweloperskimi.

Na dzień 31.05.2020 r. ponad **58%** lokali z projektów będących w realizacji zaplanowanych **do przekazania w 2021 r.** zostało zakontraktowane umowami deweloperskimi.

Poniżej przedstawiono harmonogram inwestycji dla projektów planowanych do realizacji w najbliższych latach:

Nazwa inwestycji	Liczba lokali	Rozpoczęcie budowy				Zakończenie budowy							
		2020				2021				2022			
		1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
Metro Połczyńska III, Bemowo	22												
Przystanek Tarchomin 3	104												
Miasteczko Nova Ochota 4	123												
Marywilska 1, Białołęka	215												
Przystanek Tarchomin 4	40												
Classic XII, Tarchomin	157												
Classic XIV, Tarchomin	135												
Miasteczko Nova Ochota 6	80												
Chrzanów etap I, Bemowo*	370												
Ursus Factory VI, Ursus	260												
Miasteczko Nova Ochota 5	143												
Marywilska 2, Białołęka	205												
Ursus Factory VII, Ursus	280												
Młodnicka 1, Rembertów*	128												
Krzewna 1 i 2, Targówek*	217												
Viva Garden XIII, Białołęka	104												
Chrzanów etap II, Bemowo*	370												
Viva Garden XIV, Białołęka	105												
łącznie planowane do zakończenia w latach						504				2 554			
łącznie w realizacji oraz planowane do zakończenia w latach		1 284				1 518				2 554			

Źródło: Emitent; *grunty objęte umowami przedwstępnymi

Na dzień 31.05.2020 Spółka posiada potencjał do uruchomienia i zakończenia budowy ponad 500 lokali w 2021 r. oraz ponad 2550 w 2022 r. Tempo rozpoczynania nowych projektów będzie zależeć od bieżącego poziomu sprzedaży oraz aktualnej sytuacji rynkowej.

Projekty w realizacji

Poniżej przedstawiono szczegółowe dane dla projektów będących na dzień 31.05.2020 r. w realizacji:

Nazwa projektu	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	PUM (m ²)	Liczba lokali	Liczba lokali sprzedanych na 31.05.20	Szacowany przychód ze sprzedaży
Mieszko IV, Praga Południe	4Q 2018	1Q 2020	4 943	106	106	39,6
Viva Garden XII, Białołęka	2Q 2019	3Q 2020	5 708	121	94	42,0
Variant Praga II, Wawer	2Q 2019	3Q 2020	4 220	84	77	32,3

Metro Połczyńska Bemowo	2Q 2019	4Q 2020	6 222	146	98	52,0
Classic IX, Tarchomin	3Q 2019	4Q 2020	6 321	133	119	48,9
Classic X, Tarchomin	2Q 2019	4Q 2020	3 787	78	73	28,2
Metro Połczyńska 2 Bemowo	3Q 2019	4Q 2020	6 626	130	83	49,0
Przystanek Tarchomin Winorośli	3Q 2019	4Q 2020	3 595	72	61	26,3
Ursus Factory III, Ursus	3Q 2019	4Q 2020	8 280	175	168	63,9
Viva Garden XI, Białotąka	3Q 2019	4Q 2020	4 609	98	78	34,0
Miasteczko Nova Ochota 1	4Q 2019	4Q 2020	6 650	141	100	62,9
Suma 2020 r.			60 961	1 284	1 057	479,1
Ursus Factory IV, Ursus	4Q 2019	2Q 2021	5 180	114	99	40,3
Przystanek Tarchomin 2 Winorośli	4Q 2019	2Q 2021	5 698	111	75	43,0
Miasteczko Nova Ochota 2	2Q 2020	4Q 2021	7 841	167	110	74,0
Miasteczko Nova Ochota 3	2Q 2020	4Q 2021	8 104	169	27	70,5
Ursus Factory V, Ursus	2Q 2020	4Q 2021	10 730	231	146	82,4
Viva Garden X, Białotąka	2Q 2020	4Q 2021	3 787	81	53	28,4
Classic XI, Tarchomin	1Q 2020	4Q 2021	7 033	141	77	52,4
Suma 2021 r.			48 373	1 014	587	391,0
ŁĄCZNIE			109 334	2 298	1 644	870,1

Źródło: Emitent

Na dzień 31.05.2020 r. Spółka realizowała 11 projektów deweloperskich do ukończenia w 2020 roku. Szacowane przychody ze sprzedaży wszystkich mieszkań do ukończenia w 2020 r. wynoszą ponad **479 mln zł**.

Na dzień 31.05.2020 r. Spółka realizowała 7 projektów deweloperskich do ukończenia w 2021 roku. Szacowane przychody ze sprzedaży wszystkich mieszkań do ukończenia w 2021 r. wynoszą prawie **391 mln zł**.



Projekt Viva Garden jest wieloetapową inwestycją realizowaną na warszawskiej Białotące przy ul. Białotęckiej. Dotychczas Spółka ukończyła budowę dziewięciu etapów, które zostały sprzedane blisko w 100%. Na dzień 31.05.2020 r. Spółka jest w trakcie realizacji 3 etapów (300 lokali), z czego 75% jest sprzedanych. Planowany termin ukończenia to 3Q i 4Q 2020 r. oraz 4Q 2021 r.

Spółka posiada jeszcze grunt pod realizację etapów XIII-XIV liczących łącznie 209 lokali.



Osiedle Classic jest wieloetapową inwestycją realizowaną na Białotące przy ul. Modlińskiej. Dotychczas Spółka ukończyła budowę ośmiu etapów, które zostały sprzedane w 100%. W tej chwili jest w trakcie realizacji kolejnych 3 etapów liczących łącznie 352 lokali, z czego na 31.05.2020 r. sprzedanych było ok. 76%. Budowa etapów IX i X ma zostać ukończona w 4Q 2020 r., a etapu XI w 4Q 2021 r.

Emitent ma zabezpieczony grunt pod budowę kolejnych 2 etapów projektu. Szacowana liczba mieszkań do realizacji wynosi ok. 304.

Osiedle Mieszko



Osiedle Mieszko to inwestycja zlokalizowana w miejscu dawnej fabryki słodczy w centrum Grochowa. Łączy w sobie korzystne położenie, funkcjonalną architekturę oraz dobry dostęp do bogatej infrastruktury miejskiej. Spółka ukończyła już 3 etapy (331 lokali), a obecnie kończy ostatni etap IV, którego ukończenie przypada na 1Q 2020 r. jest wyprzedany w 100% wg stanu na 31.05.2020 r.

Variant Praga



Osiedle Variant Praga to inwestycja, która powstaje w dobrze skomunikowanej okolicy ulicy Marsa. Bliskość stacji SKM pozwala dotrzeć do centrum miasta w 17 minut. 237 lokali o zróżnicowanej powierzchni zaprojektowano tak, by na stosunkowo małych metrażach mieściło się od jednego do czterech funkcjonalnych i ustawnych pokoi.

Etap 1 został zakończony w 4Q 2019, a etapu 2. planowany jest do ukończenia w 3Q 2020. Na dzień 31.05.2020 r. etapy są sprzedane odpowiednio w 99% i 92%.

Ursus Factory



Projekt Ursus Factory jest wieloetapową inwestycją realizowaną na warszawskim 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. Spółka jest w trakcie budowy 3 etapów na łącznie 520 lokali. Etap III, który będzie zakończony w 4Q 2020 na dzień 31.05.2020 r. jest wyprzedany w 96%, a etapy IV i V (ukończenie 2Q i 4Q 2021 r.) sprzedane są w 87% i 63%.

Spółka posiada jeszcze grunt pod realizację etapów VI-IX, na których możliwe jest do wybudowania ok. 540 mieszkań.

Miasteczko Nova Ochota



Miasteczko Nova Ochota to położone przy ul. Łopuszańskiej osiedle Spółki. Inwestycja będzie w pełni samowystarczalnym „miasteczkiem w mieście” łączącym nowoczesną architekturę i dogodną lokalizację. Atutem jest bliskie położenie przystanków komunikacji miejskiej i stacja kolei WKD gwarantuje szybkie dotarcie do Centrum. W ramach inwestycji oddanych będzie 1400 mieszkań w 10 etapach.

Na dzień 31.05.2020 trwa budowa trzech etapów (477 lokali), do ukończenia w 2Q i 4Q 2021 r., a poziom sprzedaży wynosi 50%.

Metro Połczyńska



Metro Połczyńska to nowa inwestycja, pierwsza na Bemowie Spółki, która będzie oferować dobre połączenie z resztą miasta – w najbliższej okolicy zaplanowana jest stacja II linii metra Metro Połczyńska. Pierwszy etap osiedla będzie się składać z 123 mieszkań. Start budowy rozpoczął się w 2Q 2019, a oddanie do użytkowania planowane jest na 4Q 2020 r. Na dzień 31.05.2020 etap sprzedany jest w 67%. Drugi etap, do ukończenia w 4Q 2020 r. sprzedany jest w 64%.

łącznie w ramach projektu powstanie 330 mieszkań w 3 etapach.

Przystanek Tarchomin



Przystanek Tarchomin znajduje się na warszawskiej Białoleśie w pobliżu przystanków komunikacji miejskiej oraz zaledwie 25 minut drogi nad Zalew Zegrzyński.

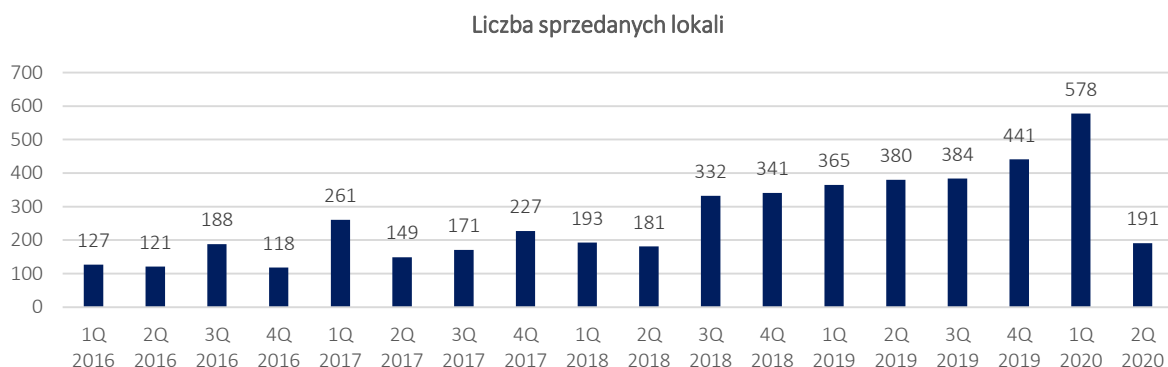
W ramach inwestycji w czterech etapach zaoferowanych zostanie 327 mieszkań. Na dzień 31.05.2020 r. trwa budowa pierwszych dwóch etapów, planowanych do oddania w 4Q 2020 r. oraz 2Q 2021, które na zostały sprzedane odpowiednio w 85% oraz 68%.

Kontrakcja i przekazania

W 2019 r. Emitent sprzedał 1 570 lokali netto, co oznacza wzrost o 50% w stosunku do 2018 roku. Sprzedaż realizowana przez Spółkę charakteryzuje się bardzo wysoką efektywnością. Spółka obecnie prowadzi budowę blisko 2 300 lokali, z czego blisko 1 650 zostało już sprzedanych.

Emitent w ostatnich 3 latach bardzo dynamicznie zwiększył liczbę sprzedawanych lokali. Było to możliwe dzięki zwiększeniu liczby budowanych mieszkań, które były dobrze dopasowane do oczekiwań kupujących oraz sprzyjającemu otoczeniu na rynku deweloperskim.

W 1Q 2020 r. Spółka sprzedała 578 lokali netto, co stanowi najwyższy kwartalny wynik w historii Spółki. W okresie pandemii (2Q 2020) Spółka sprzedała 191 mieszkań (do 23.06.2020 r.), pomimo licznych ograniczeń (m.in. zamkniętych biur sprzedaży) w dużej części tego okresu.



Źródło: Emitent; *sprzedaż do 23.06.2020 r.

W 2019 r. Spółka osiągnęła pozycję nr 2 na warszawskim rynku pod względem liczby sprzedaży mieszkań. Udział rynkowy w 2019 r. wyniósł 7,2%, co plasuje Spółkę zaraz za największą firmą deweloperską w kraju.

W 1Q 2020 r. Victoria Dom sprzedała największą liczbę lokali na rynku warszawskim (515), a jej rynkowy udział przekroczył 9%.

Ilość sprzedanych mieszkań i udział w rynku warszawskim (wg liczby podpisanych umów netto)

L.p.	Deweloper	Sprzedaż netto w 2019 r.	Udział rynkowy w 2019 r.	Sprzedaż netto w 1Q 2020 r.	Udział rynkowy w 1Q 2020 r.
1	Dom Development	2 336	9,9%	466	8,4%
2	Victoria Dom	1 692	7,2%	515	9,2%
3	Robyg	1 263	5,4%	273	4,9%
4	Marvipol	884	3,8%	101	1,8%
5	Budimex Nieruchomości	680	2,9%	218	3,9%
6	ATAL	602	2,6%	123	2,2%
7	J.W. Construction	576	2,4%	b/d	b/d
8	Nexity	575	2,4%	183	3,3%
9	Develia	547	2,3%	164	2,9%
10	Echo Investment	522	2,2%	136	2,4%
11	Skanska	508	2,2%	94	1,7%
12	Unidevelopment	461	2,0%	220	4,0%
13	Dantex	456	1,9%	b/d	b/d
14	Radius Projekt	450	1,9%	b/d	b/d
15	Ronson	418	1,8%	171	3,1%

16	Arche	410	1,7%	91	1,6%
17	Bouygues Immobilier	324	1,4%	73	1,3%
18	Asbud	323	1,4%	b/d	b/d
19	PB Konstanty Strus	323	1,4%	107	1,9%
20	Murapol	293	1,2%	b/d	b/d

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

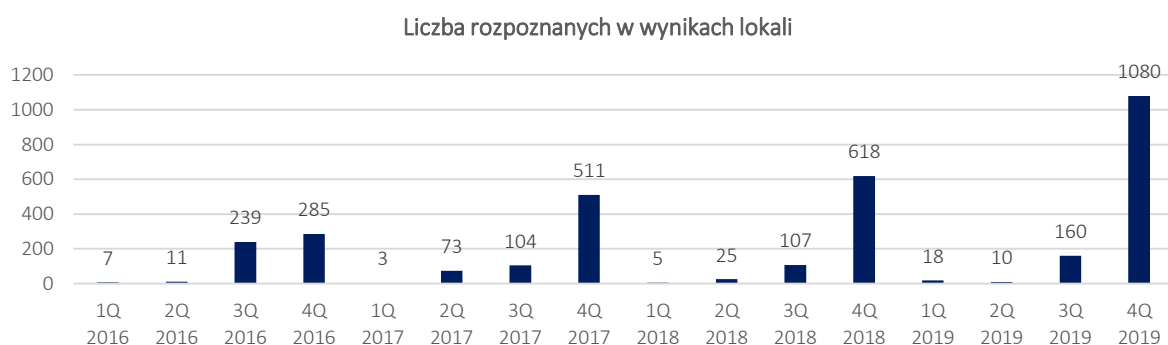
Struktura sprzedaży w 1H 2020 (do 23.06.2020 r.):

Planowany rok ukończenia lokali	Liczba
2020 r.	218
2021 r.	530
Lokale gotowe	21

W związku z zamiarem dalszego rozwoju Victoria Dom zabezpieczyła umową przedwstępną grunt w Krakowie na ponad 700 mieszkań, na którym planuje rozpocząć budowę w 2020 r.

W 2019 r. Emitent przekazał 1 268 lokali, co oznacza wzrost o 68% w stosunku do 2018 roku (755). W 2017 r. Spółka rozpoznała w wynikach 691 lokali.

Największą część lokali Spółka rozpoznaje w przychodach w III oraz głównie IV kwartale roku kalendarzowego. W 2019 r. przekazania dotyczyły projektów: Osiedle Mieszko I-III, Ursus Factory 1-2, Viva Garden 5-9, Osiedle Classic VI-VII, Nova Ochota, Moja Ochota oraz Variant Praga. Dodatkowo, Emitent posiada 13 mieszkań oraz 19 lokali usługowych gotowych niesprzedanych, które obejmują zrealizowane w 2018 oraz w 2019 r. inwestycje (wg stanu na 31.12.2019 r.).

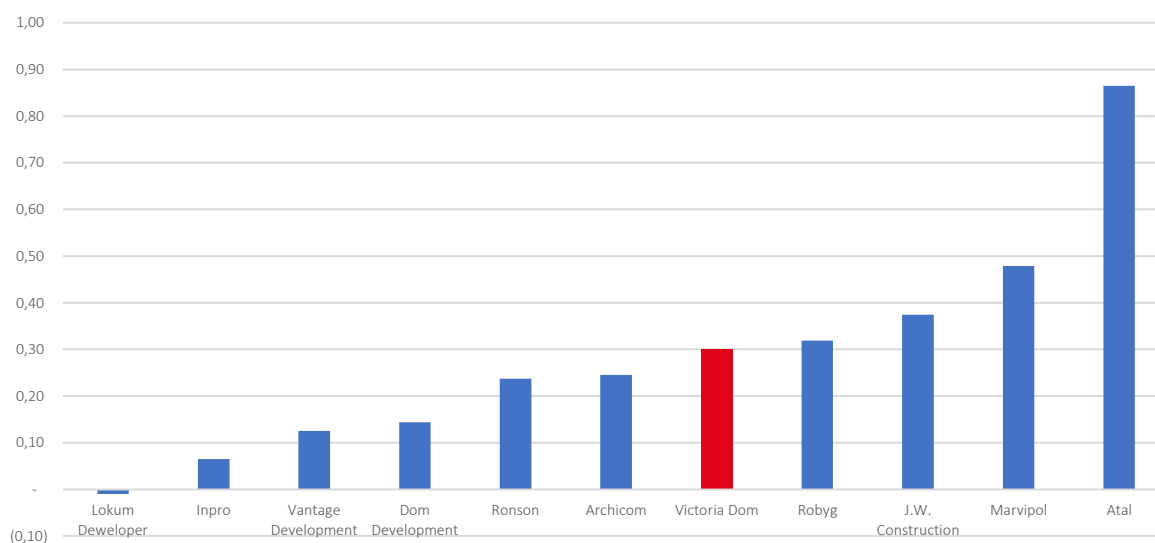


Źródło: Emitent;

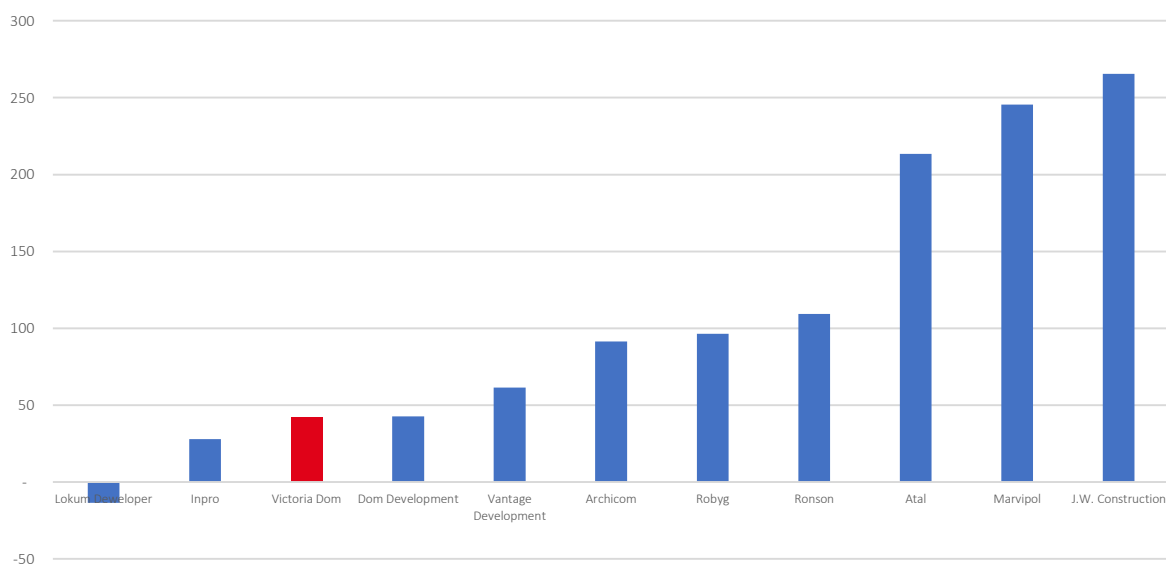
Pozycja Spółki na tle konkurencji

Na 31.12.2019 r. poziom zadłużenia Spółki w relacji do posiadanych kapitałów własnych odpowiadał średniemu poziomowi rynkowemu, natomiast w odniesieniu do liczby lokali zakontraktowanych w ostatnim zakończonym roku obrotowym był jednym z najniższych na rynku.

Dług netto / Kapitał własny na 31.12.2019 r.



Wskaźnik dług netto / liczba sprzedanych lokali w 2019 r. (dane w tys. zł)



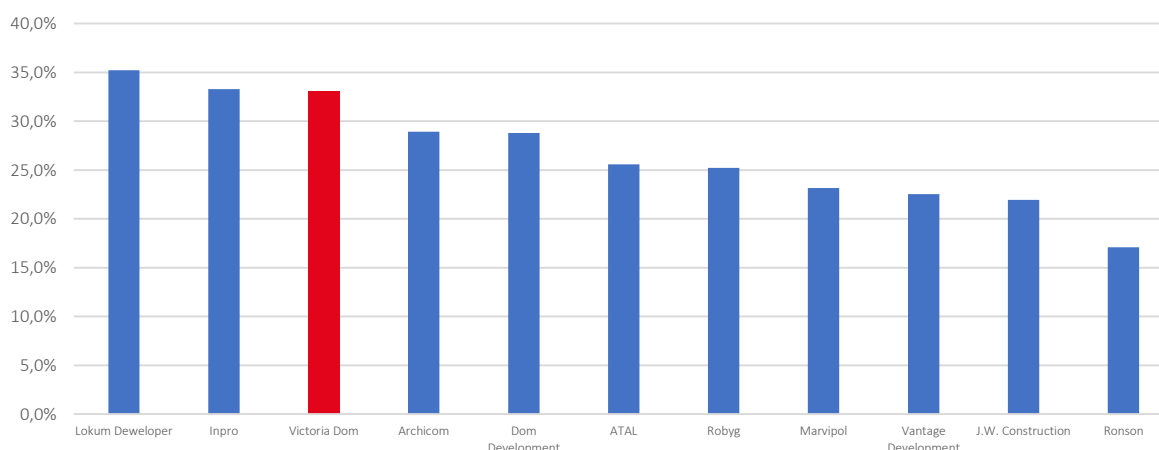
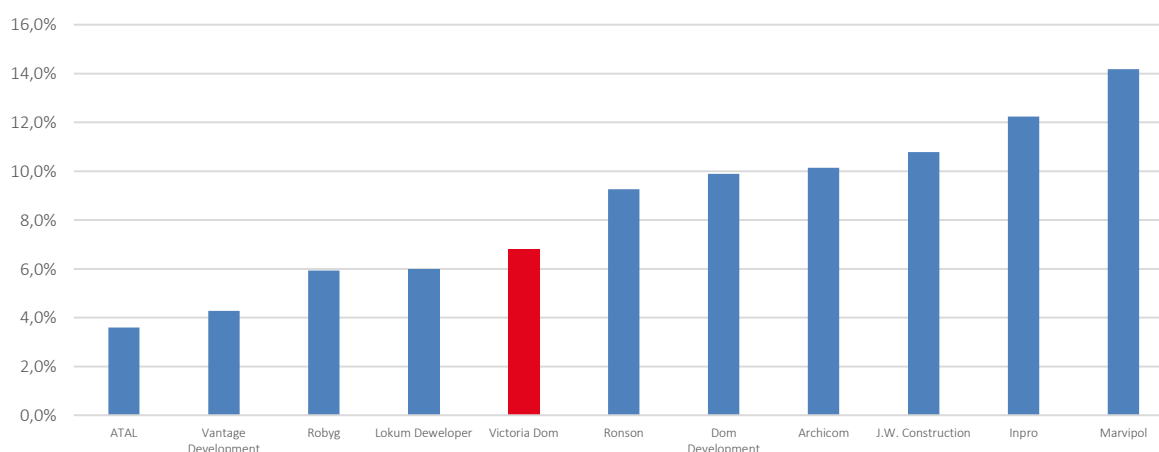
Dług netto = zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, obligacji, leasingów (bez wliczania opłat z tytułu użytkowania wieczystego) – środki pieniężne i ich ekwiwalenty (w tym środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych)

Źródło: jednostkowe dane finansowe Emitenta, skonsolidowane sprawozdania finansowe spółek za 2019, raporty bieżące;

Działalność operacyjna Emitenta charakteryzuje się:

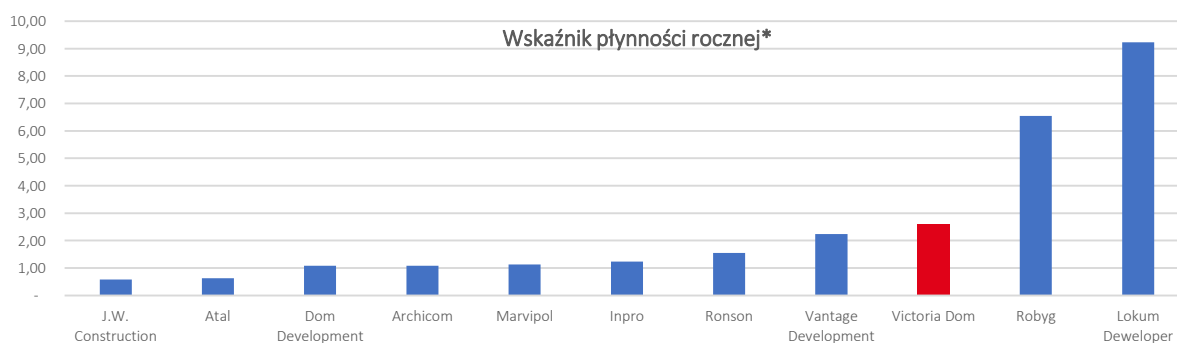
- wysoką rentownością brutto prowadzonych projektów (ok. 30-35%)
- niskim poziomem kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu (SG&A) w stosunku do skali prowadzonej działalności

Oferta mieszkań dobrze dopasowana do oczekiwań kupujących oraz wysoka dyscyplina kosztowa pozwalają Spółce osiągać ponadprzeciętną rentowność netto (20% w 2019 r.)

Marża brutto na sprzedaży (2018-2019)

Udział SG&A w przychodach (2018-2019)


Źródło: jednostkowe dane finansowe Emitenta, skonsolidowane sprawozdania finansowe spółek za lata 2018-2019, raporty bieżące;

W związku z możliwym spowolnieniem gospodarczym, wywołanym pandemią, w najbliższych miesiącach spodziewany jest spadek sprzedaży na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Polsce. Poniższy wykres pokazuje sytuację płynnościową Emitenta oraz wybranych giełdowych spółek deweloperskich.



* Wskaźnik płynności rocznej = Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (w tym środki na mieszkaniowych rachunkach powierniczych) / (Krótkoterminowe zobowiązania finansowe + Roczne koszty ogólnego zarządu i sprzedaży)

Źródło: jednostkowe dane finansowe Emitenta, skonsolidowane sprawozdania finansowe spółek za 2019,

Saldo posiadanej na 31.12.2019 r. gotówki o ok. 160% przekraczało wartość zobowiązań finansowych zapadających w 2020 r. oraz rocznych kosztów stałych funkcjonowania Grupy. Ponadto warto zaznaczyć, ponad 80% mieszkań będących w realizacji i planowanych do ukończenia w 2020 r. zostało już zakontraktowanych, co dodatkowo zwiększa odporność Emitenta na tymczasowe zawirowania na rynku mieszkaniowym.

Odpowiednio dopasowana długoterminowa struktura zapadalności długu przy wysokim saldzie gotówki i niskim koszcie stałym daje Grupie wystarczająco duży bufor bezpieczeństwa do przeczekania krótkoterminowego spadku popytu, bez konieczności podejmowania agresywnych działań jak np. istotne obniżanie cen oferowanych lokali.

Rynek niemiecki

Na dzień 31.12.2019 w bilansie Emitenta istotną pozycję zajmowały aktywa finansowe, finansujące działalność Grupy Victoria House, polegającą na realizacji inwestycji mieszkaniowych w Berlinie.



Pożyczka w równowartości 3 mln euro została udzielona bezpośrednio spółce celowej Victoria Wohnungsbau GmbH, w której Emitent posiada 10% udziałów, odpowiedzialnej za realizację projektu przy Schieritzstrasse. Podstawowe parametry tego projektu przedstawia poniższa tabela:

Liczba lokali	Pum (m²)	Szacowany przychód (mln euro)	Szacowane koszty budowy (mln euro)	Koszt gruntu (mln euro)	Zakończenie budowy	Sprzedaż
28	1 870	11,1	5,2	2,9	2Q 2020	100%

Źródło: Emitent;

Nadwyżka ze sprzedaży projektu zostanie po 3Q 2020 przeznaczona na spłatę pożyczki do Emitenta.

Ponadto, na dzień 31.12.2019 w bilansie Emitenta znajdowały się obligacje w równowartości 6 mln euro, wyemitowane przez spółkę holdingową Victoria House, z których środki zostały przeznaczone na zakup gruntów pod następujące projekty:

Lokalizacja	Liczba lokali	Pum (m²)	Szacowany przychód (mln euro)	Szacowane koszty budowy (mln euro)	Koszt gruntu (mln euro)	Status
Meyerbeerstrasse 61/63	21	1 800	12,9	5,6	3,7	sprzedane 51%
Berkenbruecken Steig 16/17	33	3 200	17,9	9,9	3,7	sprzedane 25%
Charlottenburger Strasse 47	74	6 100	41,0	17,1	9,8	zatwierdzenie PnB

Źródło: Emitent;

Środki ze sprzedaży projektów wskazanych powyżej stanowią potencjalne źródło wykupu obligacji posiadanych przez Emitenta. Rozpoczęcie budowy kolejnych 2 projektów nastąpiło w 3Q i 4Q 2019 r. Planowany termin spłaty większości z 6 mln euro to 4Q 2020 r.

Główne rynki działalności Emitenta

Rynek mieszkaniowy – strona popytowa

- **Mieszkania atrakcyjnym aktywem dla długoterminowych inwestycji** – dane NBP za okres od szczytu poprzedniej hossy na rynku mieszkaniowym do końca 2019 r. pokazują, że stopa zwrotu z inwestycji w zakup mieszkania na wynajem pozostawała najbardziej stabilna w porównaniu z zachowaniem indeksów giełdowych. W okresie 13 lat zysk z inwestycji w mieszkanie na wynajem (zgodnie z danymi NBP dla 7 największych rynków w Polsce, rentowność najmu przyjęto na poziomie 5% rocznie) wyniósł 135%.
- **Sprzyjająca sytuacja na rynku pracy** - niski poziom bezrobocia oraz wzrost średniego wynagrodzenia sprawiły, że nabywcy nieruchomości w większości zaspokajali własne potrzeby mieszkaniowe oraz szukali okazji do inwestycji długoterminowych, a nie byli jedynie osobami nabywającymi mieszkania w celach spekulacyjnych, jak często miało to miejsce przed ostatnim kryzysem w 2008 r. Dodatkowo lata wzrostu wynagrodzeń i tworzenia nowych miejsc pracy zostały wykorzystane na kumulowanie majątku, dzięki czemu w przypadku wielu transakcji w ostatnich latach średni wkład własny kupującego był wysoki.
- **Wysoka dostępność cenowa m² mieszkania** - istotnie zwiększyła się siła nabywcza kupujących mieszkania liczona jako miesięczne średnie wynagrodzenie dzielone przez średnią cenę m² mieszkania. Wskaźnik ten bardzo szybko wzrósł z rekordowo niskich 0,36 w 2007 do 0,50 w 2009 r. i następnie kontynuował ten trend (choć już w wolniejszym tempie) aż do 2017 r. osiągając wartość 0,66. Po 2017 r. siła nabywcza delikatnie spadła do 0,63 na koniec 2019 r.
- **Dynamiczny rozwój sektora usług dla biznesu po 2008 r. w największych polskich aglomeracjach** - Zgodnie z raportem przygotowanym przez Związek Liderów Sektora Usług Biznesowych na koniec I kwartału 2019 r. w Polsce funkcjonowało ok. 1,4 tys. zagranicznych i krajowych centrów usług z takich dziedzin BPO, SSC/GBS, IT, R&D, zatrudniających łącznie 307 tys. osób. Dla porównania w 2008 r. liczba ta wynosiła ok. 45 tys. 59% obecnie zatrudnionych stanowią osoby pomiędzy 25 a 34 rokiem życia, czyli w wieku, w którym często podejmuje się decyzje o zakupie pierwszego mieszkania.
- **Szybki wzrost powierzchni centrow logistycznych** - rozwojowi rynku magazynowego w Polsce sprzyja wysokie tempo wzrostu PKB w ostatnich latach oraz rozwój sektora e-commerce i rozbudowa sieci transportowej kraju. Budowa wielkich centrów logistycznych ma miejsce głównie na obrzeżach dużych miast, ale powstawanie w nich nowych miejsc pracy przyczynia się do rozwoju nowych, nieco tańszych, lokalizacji mieszkaniowych w dzielnicach bardziej oddalonych od centrum (warszawska Białołęka, Grodzisk Mazowiecki, Wieliczka, miasta Metropolii Górnośląskiej).

Rynek mieszkaniowy – strona podaźowa

- **Doświadczenie deweloperów mieszkaniowych z czasów poprzedniego kryzysu** - deweloperzy w dłuższym okresie będą mogli dostosowywać tempo wprowadzania nowych projektów do oferty do bieżącego tempa sprzedaży. Dzięki poprzedniemu kryzysowi spółki nauczyły się efektywnie zarządzać

wielkością oferty, m.in. dzięki dzieleniu projektu na nieduże etapy. Efektem słabszej sprzedaży będzie zatem opóźnienie rozpoczęcia kolejnych etapów, a nie zatrzymanie całego projektu.

- **Relatywnie dobra sytuacja płynnościowa sektora deweloperskiego na tle innych branż** - istotny wpływ na przyszłe ceny i wolumeny sprzedaży mieszkań może mieć m.in. aktualna sytuacja bilansowa deweloperów, która będzie determinować ich skłonność do szybkiego obniżania cen niesprzedanych mieszkań. Dzięki bardzo dobrej sprzedaży w ostatnich kwartałach większość spółek z sektora wykazuje historycznie wysokie salda środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (w tym środków na mieszkaniowych rachunkach powierniczych) w relacji do krótkoterminowego zadłużenia i rocznego poziomu kosztów stałych.
- **Przyszłe wpływy zakontraktowane w podpisanych umowach deweloperskich** - Innym argumentem przemawiającym za niską presją deweloperów do istotnych obniżek cen jest wysoki poziom przedsprzedaży mieszkań planowanych do ukończenia w 2020 r. Dzięki bardzo dobrej sprzedaży w ostatnich kwartałach w przypadku większości dużych spółek deweloperskich na dzień 31.12.2019 r. wynosi on ok. 60%-80%. Zakładając że w projekcie deweloperskim ok. 40% ceny sprzedaży to marża brutto oraz środki zainwestowane w grunt, są to poziomy przedsprzedaży, które pozwalają na dokończenie budowy z wpłat od nabywców.
- **Brak konieczności nabywania nowych gruntów** - sytuację płynnościową deweloperów będzie również poprawiał brak zakupu nowych gruntów oraz negocjowanie ze sprzedającymi przesunięcia terminów płatności za grunty z tytułu umów już podpisanych. Takie podejście jest wprost komunikowane ostatnio przez przedstawicieli branży. Należy pamiętać, że największe spółki deweloperskie mają obszerny bank ziemi z potencjałem zabudowy odpowiadającym kilkuletniemu wolumenowi sprzedaży.
- **Zwiększenie atrakcyjności oferty mieszkań dla nabywców** - w ciągu ostatnich 10 lat największe polskie miasta doświadczyły bardzo dynamicznego rozwoju urbanistycznego, przede wszystkim dzięki rozbudowie wewnętrznej komunikacji oraz migracjom mieszkańców okolicznych mniejszych miejscowości. Zjawisko to było mocno powiązane z wysokim tempem tworzenia nowych miejsc pracy. Dzięki temu mieszkania dostarczane na rynek przez deweloperów w tych miastach stały się dużo bardziej atrakcyjnym produktem dla klientów.

Wpływ pandemii na sytuację deweloperów

- **Zamknięcie biur sprzedaży** - ograniczenia dotyczące możliwości wychodzenia z domu przez potencjalnych kupujących zmusiły deweloperów do położenia większego niż dotychczas nacisku na zdalną komunikację z klientami. Spółki umożliwiły klientom kontakt ze sprzedawcami poprzez: telefon, mail, chat, videochat oraz internetowe dni otwarte transmitowane w mediach społecznościowych przez internet. Deweloperzy zaczęli częściej stosować też nowoczesne sposoby prezentacji oferty, jak np. wirtualne spacerki. Umożliwione zostało zdalne podpisywanie umów rezerwacyjnych z wykorzystaniem podpisu elektronicznego.
- **Zaostrzenie kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych** - można już zaobserwować zacieśnianie przez banki polityki kredytowej poprzez ograniczenie dostępności kredytów dla osób zatrudnionych na umowach cywilno-prawnych oraz prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą, a także dla pracowników branż, które ucierpiały najmocniej na skutek pandemii. Z drugiej strony część banków zwiększyła wymagania dotyczące wkładu własnego – średnio do poziomu 20%-30%.

- **Możliwe opóźnienia procesów budowlanych** – do prawdopodobnych skutków wprowadzonych obostrzeń należą w branży budowlanej: zmniejszenie skali działalności przez generalnych wykonawców, ubytki pracowników fizycznych (zwłaszcza z zagranicy) na budowach, mniejsza dostępność materiałów budowlanych (zwłaszcza importowanych z takich rynków jak kraje Europy Zachodniej) oraz spowolnienie procedur administracyjnych, np. przy wydawaniu pozwoleń na budowę
- **Zmniejszenie dostępności kredytów bankowych i innych form finansowania dłużnego (m.in. poprzez emisję obligacji)** – podobnie jak w przypadku finansowania nabywców mieszkań banki mogą podchodzić bardziej selektywnie również do kredytów udzielanych na budowę projektów mieszkaniowych. Dotychczas kluczowe były parametry kredytowanego projektu, obecnie większe znaczenie może mieć sytuacja finansowa całej grupy, do której należy realizowany projekt. W związku ze znaczącym ubytkiem aktywów funduszy inwestycyjnych o charakterze dłużnym wyzwaniem może okazać się refinansowanie obligacji zapadających w krótkim terminie.
- **Trudna sytuacja słabiej skapitalizowanych spółek deweloperskich** – niektóre spółki mogą nie przetrwać spowolnienia i spadku sprzedaży. Dotyczy to podmiotów z niewielkim doświadczeniem, które finansowały się głównie kapitałem obcym i prowadziły agresywną politykę wzrostu zadłużenia. Brak bieżącej sprzedaży połączony z niewielkimi zasobami środków pieniężnych, drogim bankiem ziemi oraz brakiem możliwości refinansowania zadłużenia może w ich przypadku skończyć się długotrwałym procesem restrukturyzacyjnym. Przy niskim poziomie zaangażowanego kapitału własnego, nawet znacząca obniżka cen oferowanych mieszkań może okazać się niewystarczająca, by z sukcesem zakończyć projekty.

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.

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

Emitent nie zakłada, że zobowiązania z Obligacji będą spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności wobec Emitenta.

VI. Sprawozdania finansowe Emitenta za 2019 rok

SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI

Victoria Dom Spółka Akcyjna



za okres 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**1. Nazwa jednostki, adres siedziby, przedmiot działalności oraz nr w rejestrze sądowym**

Nazwa: Victoria Dom Spółka Akcyjna

Adres: Warszawa, ul. Katy Grodzkie 105

Przedmiot działalności:

1. 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
2. 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
3. 42.11.Z Roboty związane z budową dróg i autostrad
4. 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
5. 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
6. 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7. 69.20.Z Działalność rachunkowo – księgowa (z wyłączeniem doradztwa podatkowego i działalności biegłych rewidentów)
8. 82.11.Z Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura

Rejestr sądowy: Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Nr KRS 0000305793
NIP 7591554483
REGON 551186334

2. Czas działania jednostki określony w akcie założycielskim:

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym:

Sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe za okres od 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 oraz zawiera okres porównawczy od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku. Sprawozdanie dotyczy okresów, za które sporządzone zostały sprawozdania w xml podlegające badaniu oraz zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

4. Skład organów jednostki na dzień 10 czerwca 2020 roku

Zarząd:

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

Zmiany w składzie Zarządu:

Bożena Subda powołana została na Członka Zarządu na podstawie uchwały nr 2 z dnia 16 kwietnia 2020 roku.

Rada Nadzorcza:

Józef Jasiński	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Krystyna Jasińska	Członek rady Nadzorczej
Jan Król	Członek rady Nadzorczej

5. Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe i dane porównawcze zawierają dane łączne – jeżeli w skład przedsiębiorstwa emitenta wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

W skład jednostki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

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

Spółka jest jednostką dominującą.

Spółka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania – zwolnienie na podstawie art. 56 ust. 2 a ustawy o rachunkowości.

7. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w czasie którego nastąpiło połączenie spółek - wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu oraz wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia:

Sprawozdanie nie zawiera skutków rozliczenia połączenia spółek.

8. Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez emitenta w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące za zagrożenie kontynuowania działalności:

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności.

9. Stwierdzenie, że sprawozdania finansowe podlegały przekształceniu w celu zapewnienia porównywalności danych, a zestawienie i objaśnienie różnic, będących wynikiem korekt z tytułu zmian zasad (polityki) rachunkowości lub korekt błędów, zostało zamieszczone w dodatkowej notce objaśniającej:

Różnice nie wystąpiły.

10. Wskazanie, czy w przedstawionym sprawozdaniu finansowym lub danych porównywalnych dokonano korekt wynikających z zastrzeżeń biegłego rewidenta, które zostały zamieszczone w sprawozdaniach z badania sprawozdań finansowych za lata, za które sprawozdanie finansowe lub dane porównywalne zostały zamieszczone w prospekcie:

Nie wystąpiły.

11. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), ustalenia przychodów, kosztów i wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego i danych porównywalnych:

Metody wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Środki trwale i wartości niematerialne i prawne wyceniane są według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe). Amortyzacji dokonuje się metodą liniową. Dla wartości niematerialnych i prawnych zastosowano wydłużony okres amortyzacji i zastosowano stawkę 20%. Zapasy towarów wyceniane są w cenie nabycia, zapasy wyrobów gotowych i produkcja w toku wyceniane są w koszcie wytworzenia. Na dzień bilansowy zapasy wyceniane są w cenie nabycia / koszcie wytworzenia nie wyższej od ceny sprzedaży netto możliwej do uzyskania na ten dzień. Odpisy aktualizacyjne tworzy się na wybudowane sieci wodno – kanalizacyjne przekazywane lub sprzedawane do MPWiK, infrastrukturę drogową przekazywaną zarządom dróg. Należności krótko i długoterminowe oraz zobowiązania wyceniane są w kwocie wymagającej zapłaty z uwzględnieniem zasady ostrożności. Środki pieniężne, kapitały oraz pozostałe aktywa i pasywa wycenia się według wartości nominalnej. Rezerwy tworzone są na pewne lub prawdopodobne przyszłe zobowiązania – jeśli kwoty są istotne, a ich wielkość da się wiarygodnie określić. Na potrzeby sprawozdawczości finansowej podatek odroczone obliczany jest metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy Spółki za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz zasadą ostrożnej wyceny. Przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości są ujmowane w dacie przekazania lokalu / domu na podstawie protokołu odbioru. Zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 8 „Działalność deweloperska” spółka kwalifikuje 100 % przychodów w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem spełnienia przesłanek: - nastąpiło podpisanie przez nabywcę odbioru nieruchomości, bądź jej części, zgodnie z umową przedwstępną i przekazanie kluczy do budynku, bądź lokalu, - na podstawie umowy przedwstępnej, pod

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

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Przy sporządzeniu sprawozdania finansowego wykorzystuje się określone metody (przepisy), pozwalające na uporządkowanie i logiczne działanie oraz zasady czyli wybrane i stosowane przez jednostkę , odpowiednio do profilu działalności jaką jest działalność deweloperska, rozwiązania dopuszczone przez ustawę i Krajowe Standardy Rachunkowości zapewniające wymaganą jakość sprawozdania (KRS nr 8 „ Działalność deweloperska”). Spółka sporządza rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym, rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Spółka nie korzysta ze zwolnień przewidzianych w ustawie o rachunkowości.

12. Wskazanie średnich kursów wymiany złotego, w okresach objętych sprawozdaniem finansowym i danymi porównywalnymi, w stosunku do euro, ustalonych przez Narodowy Bank Polski:

Stan na	Średni kurs w okresie	Kurs na koniec okresu	Najwyższy kurs w okresie	Najniższy kurs w okresie
31.12.2018	4,2669	4,3000	4,3978	4,1423
31.12.2019	4,3018	4,2585	4,3891	4,2406

13. Wskazanie podstawowych pozycji bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych ze sprawozdania finansowego i danych porównawczych, przeliczonych na euro:

Pozycje rachunku zysków i strat	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
<i>Średni kurs PLN / EUR za okres sprawozdawczy</i>			<i>4,3018</i>	<i>4,2669</i>
Przychody netto ze sprzedaży	439 438	236 535	102 152	55 435
EBITDA	59 211	58 979	13 764	13 822
EBIT	57 379	57 379	13 338	13 448
Zysk brutto ze sprzedaży	108 688	57 797	25 266	13 545
Zysk netto	87 919	46 708	20 438	10 947

Pozycje bilansu	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
<i>Średni kurs PLN/EUR na dzień bilansowy</i>			4,2585	4,3000
Aktywa trwałe	102 359	68 613	24 037	15 956
Aktywa obrotowe	512 990	343 069	120 463	79 783
Kapitał własny	218 414	143 995	51 289	33 487
Zobowiązania i rezerwy w tym:	396 936	267 686	93 210	62 253
Zobowiązania długoterminowe	155 390	119 794	36 489	27 859
Zobowiązania krótkoterminowe	67 947	42 169	15 956	9 807
Różnice międzyokresowe	97 558	76 232	22 909	17 728

Pozycje rachunku przepływów pieniężnych	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Średni kurs PLN / EUR za okres sprawozdawczy			4,3018	4,2669
Zysk (strata) netto	87 919	46 708	20 438	10 947
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	29 583	13 366	6 877	3 133
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 071	3 364	249	788
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	25 477	-12 524	5 922	-2 935

14. Wskazanie i objaśnienie różnic w wartości ujawnionych danych oraz istotnych różnic dotyczących przyjętych zasad (polityki) rachunkowości – zgodnie z §7:

Nie wystąpiły.

BILANS

AKTYWA TRWAŁE		Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r.
A.	AKTYWA TRWAŁE	102 359 467,18	68 612 552,84
I.	Wartości niematerialne i prawne	324 219,17	340 877,12
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2.	Wartość firmy	0,00	0,00
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	324 219,17	340 877,12
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	9 549 058,77	10 148 714,09
1.	Środki trwałe	9 204 161,14	9 725 164,09
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	980 465,84	980 465,84
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	4 448 685,18	4 502 865,23
c)	urządzenia techniczne i maszyny	720 333,82	875 051,73
d)	środki transportu	2 669 894,08	2 955 233,97
e)	inne środki trwałe	384 782,22	411 547,32
2.	Środki trwałe w budowie	344 897,63	423 550,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III.	Należności długoterminowe	23 000 000,00	15 000 000,00
1.	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3.	Od pozostałych jednostek	23 000 000,00	15 000 000,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	23 744 550,09	24 885 004,29
1.	Nieruchomości	5 806 196,52	5 957 006,76
2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	17 938 353,57	18 927 997,53
a)	w jednostkach powiązanych	17 938 353,57	18 927 997,53
-	udziały lub akcje	5 379 740,00	4 643 514,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	12 558 613,57	14 284 483,53
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	45 741 639,15	18 237 957,34
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	45 730 144,80	17 969 705,91
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	11 494,35	268 251,43

AKTYWA		Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r.
B.	AKTYWA OBROTOWE	512 990 409,27	343 068 626,08
I.	Zapasy	385 533 533,90	279 644 334,55
1.	Materiały	0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	183 182 423,57	157 588 663,89
3.	Produkty gotowe	24 953 288,01	17 263 379,77
4.	Towary	168 698 680,96	90 195 625,49
5.	Zaliczki na dostawy i usługi	8 699 141,36	14 596 663,40
II.	Należności krótkoterminowe	16 583 553,21	7 700 460,26
1.	Należności od jednostek powiązanych	627 910,51	79 829,81
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	74 305,51	79 829,81
-	do 12 miesięcy	74 305,51	79 829,81
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b)	inne	553 605,00	0,00
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
-	do 12 miesięcy	0,00	0,00
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b)	inne	0,00	0,00
3.	Należności od pozostałych jednostek	15 955 642,70	7 620 630,45
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3 764 728,88	1 198 442,28
-	do 12 miesięcy	3 764 728,88	1 198 442,28
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń tytułów publicznoprawnych	11 820 302,96	5 686 821,71
c)	inne	370 610,86	735 366,46
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	110 320 690,07	54 718 101,37
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	110 320 690,07	54 718 101,37
a)	w jednostkach powiązanych	26 128 047,88	26 656 560,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	26 128 047,88	26 656 560,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	84 192 642,19	28 061 541,37
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 638 921,16	1 473 296,92
-	inne środki pieniężne	82 553 721,03	26 588 244,45
-	inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	552 632,09	1 005 729,90
C.	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D.	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM		615 349 876,45	411 681 178,92

PASWA		Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r.
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	218 414 212,45	143 995 402,08
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	2 000 000,00	2 000 000,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	667 000,00	667 000,00
	- nadwyżka wartości sprzedazy (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	127 828 402,08	94 620 733,26
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
	- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VI.	Zysk (strata) netto	87 918 810,37	46 707 668,82
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	396 935 664,00	267 685 776,84
I.	Rezerwy na zobowiązania	76 040 623,63	29 490 708,37
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	66 757 404,86	26 178 023,73
	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
	3. Pozostałe rezerwy	9 283 218,77	3 312 684,64
	- długoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	9 283 218,77	3 312 684,64
II.	Zobowiązania długoterminowe	155 390 495,05	119 794 222,25
	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	3. Wobec pozostałych jednostek	155 390 495,05	119 794 222,25
	a) kredyty i pożyczki	19 836 438,66	0,00
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	120 555 246,21	101 060 000,00
	c) inne zobowiązania finansowe	438 087,89	738 753,63
	d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	e) inne	14 560 722,29	17 995 468,62
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	67 946 657,32	42 168 597,34
	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	3. Wobec pozostałych jednostek	67 946 657,32	42 168 597,34
	a) kredyty i pożyczki	7 507 055,81	35 915,44
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 158 618,29	1 140 483,57
	c) inne zobowiązania finansowe	300 772,38	355 891,76
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	51 033 506,91	29 170 923,41
	- do 12 miesięcy	51 033 506,91	29 170 923,41
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
	f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	4 231 872,47	7 983 336,28
	h) z tytułu wynagrodzeń	91 989,26	79 619,75
	i) inne	3 622 141,43	3 401 726,36
	4. Fundusze specjalne	700,77	700,77
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	97 557 888,00	76 232 248,88
	1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	97 557 888,00	76 232 248,88
	- długoterminowe	47 549 088,78	49 270 002,37
	- krótkoterminowe	50 008 799,22	26 962 246,51
PASYWA RAZEM		615 349 876,45	411 681 178,92

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:	
		01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	439 438 280,13	236 534 515,03
	- od jednostek powiązanych	22 172,58	22 706,42
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	437 505 680,23	235 044 729,07
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 932 399,90	1 489 785,96
B.	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	294 424 765,39	159 882 841,70
	- jednostkom powiązanym	672,58	0,00
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	291 751 124,33	158 423 685,61
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 673 641,06	1 459 156,09
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	145 013 514,74	76 651 673,33
D.	Koszty sprzedaży	7 951 456,54	5 197 570,44
E.	Koszty ogólnego zarządu	15 497 057,40	13 058 014,47
F.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	121 565 000,80	58 396 088,42
G.	Pozostałe przychody operacyjne	307 404,26	602 753,84
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	305 000,00
II.	Dotacje	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV.	Inne przychody operacyjne	307 404,26	297 753,84
H.	Pozostałe koszty operacyjne	3 850 978,59	1 619 497,09
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	67 308,90	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	2 430 815,09	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	1 352 854,60	1 619 497,09
I.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	118 021 426,47	57 379 345,17
J.	Przychody finansowe	2 827 879,41	7 977 906,32
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a)	od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b)	od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II.	Odsutki, w tym:	2 749 916,46	3 133 082,86
	- od jednostek powiązanych	0,00	548,49
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	2 422 858,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	77 962,95	0,00
V.	Inne	0,00	2 421 965,46
K.	Koszty finansowe	12 161 326,27	7 560 102,62
I.	Odsutki, w tym:	9 968 160,64	7 435 897,86
	- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	1 779 989,80	0,00
IV.	Inne	413 175,83	124 204,76
L.	Zysk (strata) brutto (I+J-K)	108 687 979,61	57 797 148,87
M.	Podatek dochodowy	20 769 169,24	11 089 480,05
N.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
O.	Zysk (strata) netto (L-M-N)	87 918 810,37	46 707 668,82

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	143 995 402,08	108 287 733,26
	- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00
I a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	143 995 402,08	108 287 733,26
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	2 000 000,00	2 000 000,00
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	2 000 000,00	2 000 000,00
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	667 000,00	667 000,00
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
2.2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	667 000,00	667 000,00
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
3.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	94 620 733,26	66 879 043,33
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	33 207 668,82	27 741 689,93
a)	zwiększenie (z tytułu)	33 207 668,82	27 741 689,93
	- dopłaty współników	0,00	0,00
	- podział wyniku	33 207 668,82	27 741 689,93
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
4.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	127 828 402,08	94 620 733,26
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	46 707 668,82	38 741 689,93
5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	46 707 668,82	38 741 689,93
	- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00
5.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	46 707 668,82	38 741 689,93
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	46 707 668,82	38 741 689,93
	- podział zysku	33 207 668,82	27 741 689,93
	wypłata dywidendy	13 500 000,00	11 000 000,00
5.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
	- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00
5.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7	Zysk/Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6.	Wynik netto	87 918 810,37	46 707 668,82
a)	Zysk netto	87 918 810,37	46 707 668,82
b)	Strata netto	0,00	0,00
c)	Odpisy z zysku	0,00	0,00
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	218 414 212,45	143 995 402,08
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	192 414 212,45	130 995 402,08

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:	
		01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I.	Zysk / Strata netto	87 918 810,37	46 707 668,82
II.	Korekty razem	-58 336 170,79	-33 341 213,09
1.	Amortyzacja	1 832 038,37	1 674 953,77
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	364 982,16	-862 765,00
3.	Odsutki i udziały w zyskach (dywidendy)	7 361 958,88	5 992 645,44
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	67 308,90	-2 770 467,00
5.	Zmiana stanu rezerw	46 549 915,26	-2 540 397,31
6.	Zmiana stanu zapasów	-105 889 199,35	-91 944 744,72
7.	Zmiana stanu należności	-16 354 580,83	-49 111,40
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	13 203 117,90	19 481 790,89
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-5 724 944,88	37 888 442,24
10.	Inne korekty	253 232,80	-211 560,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	29 582 639,58	13 366 455,73
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I.	Wpływy	4 278 063,65	26 963 032,12
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	64 545,00	375 150,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	4 213 518,65	26 587 881,12
a)	w jednostkach powiązanych	4 213 518,65	26 587 881,12
b)	w pozostałych jednostkach:	0,00	0,00
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
	- odsutki	0,00	0,00
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II.	Wydatki	3 207 004,76	23 599 207,87
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 196 768,76	7 871 464,34
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	2 010 236,00	15 727 743,53
a)	w jednostkach powiązanych	2 010 236,00	15 727 743,53
b)	w pozostałych jednostkach:	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	1 071 058,89	3 363 823,25

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:	
		01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	66 027 000,00	20 000 000,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki	30 000 000,00	0,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	36 027 000,00	20 000 000,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II.	Wydatki	40 549 597,65	32 524 031,81
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	13 500 000,00	11 000 000,00
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4.	Splaty kredytów i pożyczek	2 500 000,00	0,00
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	15 000 000,00	15 000 000,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	355 785,12	531 386,37
8.	Odsutki	9 193 812,53	5 992 645,44
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	25 477 402,35	-12 524 031,81
D.	Przepływy pieniężne netto razem (A+/-B+/-C)	56 131 100,82	4 206 247,17
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	56 131 100,82	-4 206 247,17
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	28 061 541,37	23 855 294,20
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	84 192 642,19	28 061 541,37
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	4 072,30	0,00

INFORMACJA DODATKOWA

AKTYWA TRWAŁE – Wartości niematerialne i prawne

Nota nr 1. Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto					
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	674 825,44	0,00	674 825,44
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	129 161,76	0,00	129 161,76
- zakup	0,00	0,00	129 161,76	0,00	129 161,76
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	803 987,20	0,00	803 987,20
Umorzenie					
BZ 31.12.2018 r.			333 948,32		333 948,32
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	145 819,71	0,00	145 819,71
- amortyzacja	0,00	0,00	145 819,71	0,00	145 819,71
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	479 768,03	0,00	479 768,03
Odplay aktualizujące					
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	340 877,12	0,00	340 877,12
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	324 219,17	0,00	324 219,17

Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto					
BZ 31.12.2017 r.	0,00	0,00	617 862,94	0,00	617 862,94
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	56 962,50	0,00	56 962,50
- zakup	0,00	0,00	56 962,50	0,00	56 962,50
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	674 825,44	0,00	674 825,44
Umorzenie					
BZ 31.12.2017 r.			238 572,80		238 572,80
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	95 375,52	0,00	95 375,52
- amortyzacja	0,00	0,00	95 375,52	0,00	95 375,52
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	333 948,32	0,00	333 948,32
Odplay aktualizujące					
BZ 31.12.2017 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2017 r.	0,00	0,00	379 290,14	0,00	379 290,14
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	340 877,12	0,00	340 877,12

AKTYWA TRWAŁE – Rzeczowe aktywa trwałe

Nota nr 2. Zmiana stanu środków trwałych

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale, prawa lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
BZ 31.12.2018 r.	980 465,84	5 537 811,79	2 742 918,07	6 220 014,70	1 107 134,61	16 588 345,01
Zwiększenia w tym:	0,00	87 400,00	145 638,10	655 295,94	257 925,33	1 146 259,37
- zakup	0,00	87 400,00	145 638,10	655 295,94	257 925,33	1 146 259,37
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	369 811,89	0,00	0,00	369 811,89
BZ 31.12.2019 r.	980 465,84	5 625 211,79	2 518 744,28	6 875 310,64	1 365 059,94	17 364 792,49
Umorzenie						
BZ 31.12.2018 r.	0,00	1 034 946,56	1 667 866,34	3 264 780,73	695 587,29	6 663 180,92
Zwiększenia w tym:	0,00	141 580,05	168 502,11	940 635,83	284 690,43	1 535 408,42
- amortyzacja	0,00	141 580,05	168 502,11	940 635,83	284 690,43	1 535 408,42
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	237 957,99	0,00	0,00	237 957,99
- sprzedaż	0,00	0,00	237 957,99	0,00	0,00	237 957,99
BZ 31.12.2019 r.	0,00	1 176 526,61	1 598 410,46	4 205 416,56	980 277,72	7 960 631,35
Odplay aktualizujące						
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
Wartość netto						
BZ 31.12.2018 r.	980 465,84	4 502 865,23	875 051,73	2 955 233,97	411 547,32	9 725 164,09
BZ 31.12.2019 r.	980 465,84	4 448 685,18	720 333,82	2 669 894,08	384 782,22	9 204 161,14

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale, prawa lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
BZ 31.12.2017 r.	980 465,84	4 512 110,69	2 642 622,07	6 253 153,71	808 673,78	15 197 026,09
Zwiększenia w tym:	0,00	1 025 701,10	100 296,00	969 783,13	298 460,83	2 394 241,06
- zakup	0,00	1 025 701,10	100 296,00	616 164,00	298 460,83	2 040 621,93
- leasing	0,00	0,00	0,00	353 619,13	0,00	353 619,13
- inne						0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	1 002 922,14	0,00	1 002 922,14
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	1 002 922,14	0,00	1 002 922,14
BZ 31.12.2018 r.	980 465,84	5 537 811,79	2 742 918,07	6 220 014,70	1 107 134,61	16 588 345,01
Umożnienie						
BZ 31.12.2017 r.	0,00	915 033,68	1 506 103,90	3 314 157,10	426 635,25	6 161 929,93
Zwiększenia w tym:	0,00	119 912,88	161 762,44	953 545,77	268 952,04	1 504 173,13
- amortyzacja	0,00	119 912,88	161 762,44	953 545,77	268 952,04	1 504 173,13
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	1 002 922,14	0,00	1 002 922,14
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	1 002 922,14	0,00	1 002 922,14
BZ 31.12.2018 r.	0,00	1 034 946,56	1 667 866,34	3 264 780,73	695 587,29	6 663 180,92
Odpisy aktualizujące						
BZ 31.12.2017 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
Wartość netto						
BZ 31.12.2017 r.	980 465,84	3 597 077,01	936 518,17	2 938 996,61	382 038,53	8 835 096,16
BZ 31.12.2018 r.	980 465,84	4 502 865,23	875 051,73	2 955 233,97	411 547,32	9 725 164,09

Nota nr 3. Wartości netto amortyzowanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy i innych umów

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2019 r.		BZ 31.12.2018 r.	
	leasing finansowy	pozostałe	leasing finansowy	pozostałe
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00		
Urządzenia techniczne i maszyny	601 293,66	0,00	748 032,38	0,00
Środki transportu	804 293,62	0,00	1 215 689,60	0,00
Razem	1 405 587,28	0,00	1 963 721,98	0,00

Nota nr 4. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:	BZ 31.12.2019 r.	BZ 31.12.2018 r.
- poniesione w roku	1 196 768,76	7 881 464,34
- planowane na rok następny	42 500 000,00	500 000,00

Nota nr 5. Środki trwałe w budowie

BZ 31.12.2018 r.	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów				BZ 31.12.2019 r.
		Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	
423 550,00	1 196 768,76	0,00	0,00	0,00	1 275 421,13	344 897,63

AKTYWA TRWALE – Należności długoterminowe
Nota nr 6. Zmiana stanu należności długoterminowych

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2019 r.			Stan na 31.12.2018 r.		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
- od jednostek powiązanych:						
razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:						
razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek:						
1 Kaucja tytułem zabezpieczenia wykonania umowy	23 000 000,00	0,00	23 000 000,00	15 000 000,00	0,00	15 000 000,00
razem	23 000 000,00	0,00	23 000 000,00	15 000 000,00	0,00	15 000 000,00
Ogółem	23 000 000,00	0,00	23 000 000,00	15 000 000,00	0,00	15 000 000,00

AKTYWA TRWALE – Inwestycje długoterminowe
Nota nr 7. Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych

Wyszczególnienia	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
Wartość brutto					
BZ 31.12.2018 r.	5 957 006,76	0,00	18 927 997,53	0,00	24 885 004,29
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	2 954 485,61	0,00	2 954 485,61
- podwyższenie udziałów	0,00	0,00	2 000 236,00	0,00	2 000 236,00
- zakup	0,00	0,00	10 000,00	0,00	10 000,00
- odsetki od pożyczki	0,00	0,00	944 249,61	0,00	944 249,61
Zmniejszenia w tym:	150 810,24	0,00	2 670 534,57	0,00	2 821 344,81
- umorzenie	150 810,24	0,00	0,00	0,00	150 810,24
- spłata	0,00	0,00	2 381 665,00	0,00	2 381 665,00
- wycena udziałów i pożyczki	0,00	0,00	288 869,57	0,00	288 869,57
BZ 31.12.2019 r.	5 806 196,52	0,00	19 211 948,57	0,00	25 018 145,09
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2018 r.					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	1 273 595,00	0,00	1 273 595,00
odpis aktualizujący	0,00	0,00	1 273 595,00	0,00	1 273 595,00
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	-1 273 595,00	0,00	-1 273 595,00
Wartość bilansowa					
BZ 31.12.2018 r.	5 957 006,76	0,00	18 927 997,53	0,00	24 885 004,29
BZ 31.12.2019 r.	5 806 196,52	0,00	17 938 353,57	0,00	23 744 550,09

Przebieg dokonania aktualizacji wyceny, w tym odpisów aktualizujących:

Odpisy aktualizujące zostały dokonane ze względu na utratę wartości – wycena do cen rynkowych.

Wyszczególnienia	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
Wartość brutto					
BZ 31.12.2017 r.	0,00	0,00	23 017 262,64	0,00	23 017 262,64
Zwiększenia w tym:	5 957 006,76	0,00	15 727 743,53	0,00	21 684 750,29
- podwyższenie udziałów	0,00	0,00	1 400 260,00	0,00	1 400 260,00
- zakup	5 957 006,76	0,00	43 000,00	0,00	6 000 006,76
- pożyczki	0,00	0,00	14 284 483,53	0,00	14 284 483,53
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	19 817 008,64	0,00	19 817 008,64
- sprzedaż	0,00	0,00	458 799,00	0,00	458 799,00
- spłata	0,00	0,00	19 358 209,64	0,00	19 358 209,64
BZ 31.12.2018 r.	5 957 006,76	0,00	18 927 997,53	0,00	24 885 004,29
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2017 r.					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość bilansowa					
BZ 31.12.2017 r.	0,00	0,00	23 017 262,64	0,00	23 017 262,64
BZ 31.12.2018 r.	5 957 006,76	0,00	18 927 997,53	0,00	24 885 004,29

Nota nr 8. Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych – w jednostkach powiązanych, w jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale i w pozostałych jednostkach

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długotermin. aktywa finansowe	Razem
- w jednostkach powiązanych					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2018 r.	4 643 514,00		14 284 483,53		18 927 997,53
Zwiększenia w tym:	2 010 236,00	0,00	944 249,61	0,00	2 954 485,61
- zakup	10 000,00	0,00	0,00	0,00	10 000,00
-podniesienie kapitału	2 000 236,00	0,00	0,00	0,00	2 000 236,00
-odsetki od pożyczki	0,00	0,00	944 249,61		944 249,61
Zmniejszenia w tym:	415,00	0,00	2 512 408,75	0,00	2 512 823,75
- spłata	0,00	0,00	2 381 665,00	0,00	2 381 665,00
- wycena bilansowa	415,00	0,00	130 743,75	0,00	131 158,75
BZ 31.12.2019 r.	6 653 335,00	0,00	12 716 324,39	0,00	19 369 659,39
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2018 r.					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	1 273 595,00	0,00	157 710,82	0,00	1 431 305,82
- odpis aktualizujący udziały	1 273 595,00	0,00	0,00	0,00	1 273 595,00
- wycena SCN	0,00	0,00	157 710,82	0,00	157 710,82
BZ 31.12.2019 r.	-1 273 595,00	0,00	-157 710,82	0,00	-1 431 305,82
Wartość netto					
BZ 31.12.2018 r.	4 643 514,00	0,00	14 284 483,53	0,00	18 927 997,53
BZ 31.12.2019 r.	5 379 740,00	0,00	12 558 613,57	0,00	17 938 353,57
- w jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie kapitałowe					

Wartość brutto					
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00		0,00
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2018 r.					0,00
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- pozostałych jednostkach					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Przyczyny dokonania aktualizacji wyceny, w tym odpisów aktualizujących:

Odpisy aktualizujące zostały dokonane ze względu na utratę wartości – wycena do cen rynkowych.

Nota nr 9. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych wg stanu na 31.12.2019 roku

Lp.	Nazwa (siedziba)	Ilość udziałów/akcji	Udział w kapitale (%)	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Wartość aktualizacji wyceny w stosunku do ceny nabycia	Kapitał własny jednostki na koniec roku obrotowego	Zysk/strata netto na rok obrotowy
1	LJET SP. Z O.O.	60 000	100	5 327 155,00	-1 273 595,00	6 600 000,00	-2 741 314,57
2	VICTORIA 2019 SP. Z O.O.	50	100	5 000,00	0,00	5 000,00	-2 205,63
3	VICTORIA 235 SP. Z O.O.	50	100	5 000,00	0,00	5 000,00	-2 106,38
4	VICTORIA WOHNUNGSBAU GMBH	10 000	10	42 585,00	0,00	43 000,00	-281 498,18
	RAZEM			5 379 740,00	-1 273 595,00	6 653 000,00	

AKTYWA TRWAŁE- Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe
Nota nr 10. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	BZ 31.12.2019 r.			BZ 31.12.2018 r.		
	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy						
-odpis na należności	14 574,15	19%	2 769,09	3 514,11	19%	667,68
-odpis aktualizujący zapasy, udziały	4 904 410,09	19%	931 837,92	1 200 000,00	19%	228 000,00
-odpis aktualizujący środki trwałe	200 000,00	19%	38 000,00	200 000,00	19%	38 000,00
-TKW ze sprzedaży lokali, dla których nie zawarto	230 556 837,10	19%	43 805 799,05	91 742 197,55	19%	17 431 017,53
-koszt opłat sądowych	700,00	19%	133,00	700,00	19%	133,00
-badanie bilansu	27 000,00	19%	5 130,00	41 084,00	19%	7 805,96
-odsetki niezapłacone od obligacji, wycena scen	1 665 013,09	19%	316 352,49	1 140 483,57	19%	216 691,88
-wynagrodzenia niezapłacone	21 500,00	19%	4 085,00	25 100,00	19%	4 769,00
-składki na ubezpieczenia społeczne niezapłacone	34 614,86	19%	6 576,82	31 201,78	19%	5 928,34
-dyskonto obligacji serii E	4 250,00	19%	807,50	4 250,00	19%	807,50
-różnice kursowe/wycena bilansowa	83 771,00	19%	15 916,49	678,24	19%	128,87
-sprawy sporne, opłata adiacencka , premia	3 172 302,34	19%	602 737,44	188 190,25	19%	35 756,15
RAZEM	240 684 972,63	x	45 730 144,80	94 577 399,50	x	17 969 705,91

Nota nr 11. Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
pro wizja od obligacji	0,00	215 541,89
opłaty z tytułu najmu	0,00	29 814,93
pozostałe	11 494,35	22 894,61
RAZEM	11 494,35	268 251,43

Nota nr 12. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych

Lp.	Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące na BO	kwota odpisu aktualizującego utworzona w roku obrotowym	kwota odpisu aktualizującego wykorzystana w roku obrotowym	kwota odpisu aktualizującego rozwiązana w roku obrotowym	Odpisy aktualizujące na BZ
1	długoterminowe aktywa niefinansowe	200 000,00	0,00	0,00	0,00	200 000,00
2	długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	1 273 595,00	0,00	-1 273 595,00

AKTYWA OBROTOWE – Zapasy
Nota nr 13. Zapasy

Rodzaj zapasu	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na poczet dostaw	RAZEM
Wartość brutto						
BZ 31.12.2018 r.	0,00	158 788 665,89	17 263 379,77	90 195 625,49	14 596 663,40	280 844 334,55
BZ 31.12.2019 r.	0,00	183 182 423,57	28 584 103,10	168 698 680,96	8 699 141,36	389 164 348,99
Odpisy aktualizujące						
BZ 31.12.2018 r.	0,00	1 200 000,00	0,00	0,00		1 200 000,00
Zwiększenia	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	0,00	3 630 815,09
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia		1 200 000,00	0,00	0,00	0,00	1 200 000,00
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	0,00	3 630 815,09
Wartość bilansowa						
BZ 31.12.2018 r.	0,00	157 588 665,89	17 263 379,77	90 195 625,49	14 596 663,40	279 644 334,55
BZ 31.12.2019 r.	0,00	183 182 423,57	24 953 288,01	168 698 680,96	8 699 141,36	385 533 533,90

Nota nr 14. Zapasy według okresów zalegania wg stanu na 31.12.2019 roku

Wyszczególnienie	Okres zalegania w dniach				Razem
	0-90	90-180	180-360	powyżej 360	
Materiały (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Materiały (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Materiały netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Półprodukty i produkty w toku (brutto)	183 182 423,57	0,00	0,00	0,00	183 182 423,57
Półprodukty i produkty w toku (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Półprodukty i produkty w toku (netto)	183 182 423,57	0,00	0,00	0,00	183 182 423,57
Produkty gotowe (brutto)	28 584 103,10	0,00	0,00	0,00	28 584 103,10
Produkty gotowe (odpisy)	3 630 815,09	0,00	0,00	0,00	3 630 815,09
Produkty gotowe (netto)	24 953 288,01	0,00	0,00	0,00	24 953 288,01
Towary (brutto)	168 698 680,96	0,00	0,00	0,00	168 698 680,96
Towary (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Towary (netto)	168 698 680,96	0,00	0,00	0,00	168 698 680,96

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:

Odpisy aktualizujące zostały dokonane ze względu na:

- obniżenie cen rynkowych sieci wodociągowo kanalizacyjnej w stosunku do kosztu wytworzenia.

Nota nr 15. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących zapasy w okresie od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące materiały	Odpisy aktualizujące półprodukty i produkty w toku	Odpisy aktualizujące produkty gotowe	Odpisy aktualizujące towary	Razem odpisy aktualizujące zapasy
BZ 31.12.2018 r.	0,00	1 200 000,00	0,00	0,00	1 200 000,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	3 630 815,09
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi	0,00	0,00	2 430 815,09	0,00	2 430 815,09
- przemieszczenia	0,00	0,00	1 200 000,00	0,00	1 200 000,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	1 200 000,00	0,00	0,00	1 200 000,00
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- wykorzystanie odpisów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przemieszczenia	0,00	1 200 000,00	0,00	0,00	1 200 000,00
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	3 630 815,09

AKTYWA OBROTOWE – Należności krótkoterminowe
Nota nr 16. Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienia	Stan na 31.12.2019 r.			Stan na 31.12.2018 r.		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
- od jednostek powiązanych	627 910,51	0,00	627 910,51	79 829,81	0,00	79 829,81
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	74 305,51	0,00	74 305,51	79 829,81	0,00	79 829,81
- do 12 miesięcy	74 305,51	0,00	74 305,51	79 829,81	0,00	79 829,81
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) inne	553 605,00	0,00	553 605,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- należności od pozostałych jednostek, w tym:	15 970 216,85	14 574,15	15 955 642,70	7 624 144,58	3 514,11	7 620 630,45
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	3 779 303,03	14 574,15	3 764 728,88	1 201 956,39	3 514,11	1 198 442,28
- do 12 miesięcy	3 779 303,03	14 574,15	3 764 728,88	1 201 956,39	3 514,11	1 198 442,28
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	11 820 302,96	0,00	11 820 302,96	5 686 821,71	0,00	5 686 821,71
c) inne	370 610,86	0,00	370 610,86	735 366,46	0,00	735 366,46
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	16 598 127,36	14 574,15	16 583 553,21	7 703 974,37	3 514,11	7 700 460,26

Nota nr 17. Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2019 r.

Wyszczególnienie	Należności bieżące	Należności przeterminowane w dniach (wg terminów płatności)				Razem
		0-90	90-180	180-360	powyżej 360	
- od jednostek powiązanych:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	74 305,51	0,00	0,00	0,00	0,00	74 305,51
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług (netto)	74 305,51	0,00	0,00	0,00	0,00	74 305,51
Inne (brutto)	553 605,00	0,00	0,00	0,00	0,00	553 605,00
Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (netto)	553 605,00	0,00	0,00	0,00	0,00	553 605,00
- od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Z tytułu dostaw i usług (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	3 235 512,02	521 485,04	7 897,90	11 595,72	2 812,35	3 779 303,03
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	14 574,15	0,00	0,00	0,00	0,00	14 574,15
Z tytułu dostaw i usług (netto)	3 220 937,87	521 485,04	7 897,90	11 595,72	2 812,35	3 764 728,88
Należności podatkowe (brutto)	11 820 302,96	0,00	0,00	0,00	0,00	11 820 302,96
Należności podatkowe (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Należności podatkowe (netto)	11 820 302,96	0,00	0,00	0,00	0,00	11 820 302,96
Inne (brutto)	370 610,86	0,00	0,00	0,00	0,00	370 610,86
Inne (netto)	370 610,86	0,00	0,00	0,00	0,00	370 610,86

Nota nr 18. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe (wg tytułów należności)

Wyszczególnienia	Odpisy aktualizujące					Razem
	należności od jednostek powiązanych	należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	pozostałe należności od jednostek pozostałych	należności dochodzone na drodze sądowej od jednostek pozostałych	
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	3 514,11	0,00	0,00	3 514,11
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	14 574,15	0,00	0,00	14 574,15
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	14 574,15	0,00	0,00	14 574,15
- z działalności finansowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przemieszczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	3 514,11	0,00	0,00	3 514,11
Rozwiązanie w tym:	0,00	0,00	3 514,11	0,00	0,00	3 514,11
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	3 514,11	0,00	0,00	3 514,11
- z działalności finansowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przemieszczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	14 574,15	0,00	0,00	14 574,15

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:

Odpisy aktualizujące zostały dokonane ze względu na przeterminowane należności i ryzyko braku wpłaty.

AKTYWA OBROTOWE – Inwestycje i krótkoterminowe
Nota nr 19. Krótkoterminowe aktywa finansowe (oprócz środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych)

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne aktywa finansowe	Razem
- w jednostkach powiązanych					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2018 r.	0,00	25 793 795,00	0,00	0,00	25 793 795,00
Zwiększenia w tym:	0,00	209 518,20	0,00	0,00	209 518,20
- odsetki naliczone	0,00	209 518,20		0,00	209 518,20
Zmniejszenia w tym:	0,00	211 560,00	0,00	0,00	211 560,00
- odsetki zapłacone	0,00	211 560,00	0,00	0,00	211 560,00
BZ 31.12.2019 r.	0,00	25 791 753,20	0,00	0,00	25 791 753,20
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2018 r.		862 765,00			862 765,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	526 470,32	0,00	0,00	526 470,32
- wycena bilansowa / zmiana stanu	0,00	255 225,00	0,00	0,00	255 225,00
- wycena bilansowa w scn	0,00	271 245,32	0,00	0,00	271 245,32
BZ 31.12.2019 r.	0,00	336 294,68	0,00	0,00	336 294,68
Wartość netto					
BZ 31.12.2018 r.	0,00	26 656 560,00	0,00	0,00	26 656 560,00
BZ 31.12.2019 r.	0,00	26 128 047,88	0,00	0,00	26 128 047,88

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:

Odpisy aktualizujące zostały dokonane ze względu na wycenę bilansowa w scn.

Nota nr 20. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r.
1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	1 638 921,16	1 473 296,92
	Rachunek w banku	1 638 921,16	1 473 296,92
	w tym środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	4 072,30	0,00
2.	Inne środki pieniężne:	82 553 721,03	26 588 244,45
	Środki pieniężne w drodze	-82 627,55	26 588 244,45
	lokaty krótkoterminowe o okresie realizacji do 3 m-cy	82 636 348,58	0,00
	naliczone odsetki od lokat krótkoterminowych o okresie realizacji do 3 m-cy	0,00	0,00
3.	Inne aktywa pieniężne:	0,00	0,00
4.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne ujęte w bilansie	84 192 642,19	28 061 541,37
5.	Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych	0,00	0,00
6.	Różnice kursowe z wyceny środków pieniężnych na dzień bilansowy	0,00	0,00
7.	Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (4+5-6)	84 192 642,19	28 061 541,37

Nota nr 21. Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe

Rodzaje krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów:	Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r.
Ubezpieczenia majątkowe i osobowe	113 859,77	75 389,86
Czynsze z tytułu wynajmu pomieszczeń	24 000,00	146 008,49
Oplacone z góry prenumeraty	3 771,00	2 862,38
Oplaty z tytułu mediów	251 077,66	212 763,85
Reklama	88 142,03	10 884,93
Prowizja	0,00	194 731,32
Usługi obce	68 469,21	323 613,70
Pozostałe	3 312,42	39 475,37
Razem	552 632,09	1 005 729,90

KAPITAŁY WŁASNE
Nota nr 22. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego

Lp.	Seria/emisja Rodzaj akcji (udziałów)	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji (udziałów)	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
1	A	nie uprzywilejowane	19 000 000	1 900 000,00	przekształcenie	14.05.2008	14.05.2008
2	B	nie uprzywilejowane	1 000 000	100 000,00	emisja	14.03.2014	podział wyniku 2013
Kapitał razem		X	20 000 000	2 000 000,00	X	X	X

Nota nr 23. Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji na 31.12.2019 r.

Lp.	Akcjonariusz / Udziałowiec	Liczba udziałów/akcji	Udział %	Wartość udziałów/akcji	Iliczba głosów	Udział % w głosach
1	VICTORIA DOM HOLDINGSP. Z O.O.	20 000	100,00%	2 000 000,00	20 000	100,00%
Razem		20 000	100,00%	2 000 000,00	20 000	100,00%

Nota nr 24. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów zapasowych, rezerwowych oraz kapitału z aktualizacji wyceny

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r.
1. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	667 000,00	667 000,00
1.1 Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1.2 Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	667 000,00	667 000,00

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r.
1. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	94 620 733,26	66 879 043,33
1.1 Zmiany pozostałych kapitałów (funduszu) rezerwowych	33 207 668,82	27 741 689,93
a) zwiększenie (z tytułu)	33 207 668,82	27 741 689,93
- podział wyniku	33 207 668,82	27 741 689,93
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1.2 Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	127 828 402,08	94 620 733,26

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r.
1. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
1.1 Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1.2 Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00

Nota nr 25. Propozycja podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Wyszczególnienie	Wartość
I Zysk / strata netto	87 918 810,37
II Podział zysku / pokrycie straty	87 918 810,37
1 wypłata dywidendy	26 000 000,00
2 zwiększenie kapitału rezerwowego	61 918 810,37
III Nie podzielony zysk / nie pokryta strata	0,00

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Nota nr 26. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	BZ 31.12.2019 r.			BZ 31.12.2018 r.		
	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy						
środki trwałe w leasingu	666 727,01	19%	126 678,13	868 076,59	19%	164 934,55
przychody ze sprzedaży lokali, dla których nie przeniesiono własności	346 775 630,55	19%	65 887 369,81	135 018 172,94	19%	25 653 452,86
koszty emisji obligacji własnych	1 531 753,79	19%	291 033,22	410 273,21	19%	77 951,91
niezapłacone należne odsetki	1 869 965,01	19%	355 293,35	951 902,20	19%	180 861,42
art. 16k ust14-21 ustawy CIT/jednorazowy odpis	154 066,06	19%	29 272,55	97 100,58	19%	18 449,11
różnice kursowe/wycena bilansowa	115 620,00	19%	21 967,80	432 546,73	19%	82 183,88
pro wizja od kredytu / rmk	241 000,00	19%	45 790,00	0,00	19%	0,00
RAZEM	351 354 762,42	x	66 757 404,86	137 778 072,25	x	26 177 833,73

Nota nr 27. Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Na sprawy sporne	Badanie bilansu / transakcje pochodne	Inne	Koszty budowy	Razem
BZ 31.12.2018, w tym:	188 190,25	41 084,00	0,00	3 083 410,39	3 312 684,64
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	188 190,25	41 084,00	0,00	3 083 410,39	3 312 684,64
Zwiększenia	55 112,09	27 000,00	2 929 000,00	4 187 314,97	7 198 427,06
Wykorzystanie	0,00	41 084,00	0,00	1 186 808,93	1 227 892,93
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2019, w tym:	243 302,34	27 000,00	2 929 000,00	6 083 916,43	9 283 218,77
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	243 302,34	27 000,00	2 929 000,00	6 083 916,43	9 283 218,77

Nota nr 28. Zobowiązania długoterminowe, o pozostałych od dni bilansowego okresie spłaty

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe	Inne	Razem
- od pozostałych jednostek:					
BZ 31.12.2018 r.	0,00	101 060 000,00	738 753,63	17 995 468,62	119 794 222,25
powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	65 970 255,42	425 816,62	7 974 633,73	74 370 705,77
powyżej 2 lat do 3 lat	0,00	54 584 990,79	12 271,27	2 955 622,21	57 552 884,27
powyżej 3 lat do 5 lat	19 836 438,66	0,00	0,00	3 229 481,28	23 065 919,94
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	400 985,07	400 985,07
BZ 31.12.2019 r.	19 836 438,66	120 555 246,21	438 087,89	14 560 722,29	155 390 495,05

Na dzień 31 grudnia 2019 r. aktywne były następujące serie obligacji:

- seria D w wysokości 20,0 mln złotych z terminem spłaty w marcu 2022r.
- seria E w wysokości 6,06 mln złotych z terminem spłaty w lutym 2021r.
- seria F w wysokości 20,0 mln złotych z terminem spłaty w marcu 2021r.
- seria I w wysokości 20,0 mln złotych z terminem spłaty w październiku 2021r.
- seria J w wysokości 20,0 mln złotych z terminem spłaty w grudniu 2021r.
- seria K w wysokości 19,4 mln złotych z terminem spłaty w czerwcu 2022r.
- seria L w wysokości 6,0 mln złotych z terminem spłaty w czerwcu 2022r.
- seria M w wysokości 10,0 mln złotych z terminem spłaty w listopadzie 2022r.

Nota nr 29. Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2019 r.	BZ 31.12.2018 r.
Kredyty i pożyczki	7 507 055,81	35 915,44
zobowiązania wobec banku	0,00	35 915,44
kredyty krótkoterminowe	7 507 055,81	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 158 618,29	1 140 483,57
z tytułu emisji obligacji	1 158 618,29	1 140 483,57
Inne zobowiązania finansowe	300 772,38	355 891,76
zobowiązania z tytułu leasingu	300 772,38	355 891,76
Z tytułu dostaw i usług:	51 033 506,91	29 170 923,41
- do 12 miesięcy	51 033 506,91	29 170 923,41
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
Z tytułu podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	4 231 872,47	7 983 336,28
Urząd skarbowy PIT	31 708,00	35 189,00
Urząd skarbowy CIT	4 114 437,00	7 874 974,00
Zakład Ubezpieczeń Społecznych	85 727,47	73 173,28
Z tytułu wynagrodzeń	91 989,26	79 619,75
z tytułu umowy o pracę	74 018,26	58 847,75
z tytułu umowy zlecenie	17 971,00	20 772,00
Inne	3 622 141,43	3 401 728,36
kaucje i gwarancje i pozostałe	3 550 891,67	3 333 002,54
zobowiązania z tytułu zobowiązań i ubezpieczeń majątkowych	18 322,49	41 905,40
pozostałe	52 927,27	26 818,42
Razem	67 945 956,55	42 167 896,57

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2019 r.	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeeterminowane			
			do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
Kredyty i pożyczki	7 507 055,81	7 507 055,81	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 158 618,29	1 158 618,29	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe	300 772,38	300 772,38	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług:	51 033 506,91	51 033 506,91	0,00	0,00	0,00	0,00
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	4 231 872,47	4 231 872,47	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu wynagrodzeń	91 989,26	91 989,26	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	3 622 141,43	3 622 141,43	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	67 945 956,55	67 945 956,55	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota nr 30. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Wyszczególnienie		BZ 31.12.2019 r.	BZ 31.12.2018 r.
Inne rozliczenia międzyokresowe			
1. Długoterminowe		47 549 088,78	49 270 002,37
Srodki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych		0,00	0,00
Otrzymane nieodpłatnie środki trwałe w budowie, środki trwałe, wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
Oплаcone z góry, nie wykonane świadczenia		47 549 088,78	49 270 002,37
Pozostałe		0,00	0,00
2. Krótkoterminowe		50 008 799,22	26 962 246,51
Srodki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych		0,00	0,00
Otrzymane nieodpłatnie środki trwałe w budowie, środki trwałe, wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
Oплаcone z góry, nie wykonane świadczenia		50 008 799,22	26 962 246,51
Pozostałe		0,00	0,00
RAZEM		97 557 888,00	76 232 248,88
OGÓŁEM		97 557 888,00	76 232 248,88

Nota nr 31. Wykaz aktywów i pasywów, które wykazywane są więcej niż jednej pozycji bilansu wraz z powiązaniami między tymi pozycjami

Wyszczególnienie	część krótkoterminowa		część długoterminowa		Razem
	pozycja sprawozdania	kwota	pozycja sprawozdania	kwota	
Rozliczenia międzyokresowe	Aktywa B.IV.	552 632,09	Aktywa A.V.2	11 494,35	564 126,44
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	Pasywa B.III.3a	7 507 055,81	Pasywa B.II.3a	19 836 438,66	27 343 494,47
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Pasywa B.III.3b	1 156 618,29	Pasywa B.II.3b	120 555 246,21	121 713 864,50
Inne zobowiązania finansowe	Pasywa B.III.3c	300 772,38	Pasywa B.II.3c	438 087,89	738 860,27

Nota nr 32. Kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy zabezpieczeń

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2019 r.			stan na dzień 31.12.2018 r.		
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych, seria D,F,I,J	80 000 000,00	120 000 000,00	poddanie się Emitenta egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego	80 000 000,00	120 000 000,00	poddanie się Emitenta egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego
Zobowiązania warunkowe	1.009.709 EUR	cesja z czarteru samolotu oraz weksel in blanco	umowy warunkowego przejęcia praw i obowiązków z umowy leasingu	1.278.694 EUR	cesja z czarteru samolotu oraz weksel in blanco	umowy warunkowego przejęcia praw i obowiązków z umowy leasingu
Zobowiązania z kredytu deweloperskiego	27 500 000,00		umowa nr 000/18/789 o kredyt deweloperski zabezpieczenie zg.z § 9 i aneksem			
RAZEM	107 500 000,00	120 000 000,00	X	80 000 000,00	120 000 000,00	X

Nota nr 33. Zobowiązania warunkowe

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2019 r.		stan na dzień 31.12.2018 r.	
	kwota	% aktywów	kwota	% aktywów
Dotyczące jednostek powiązanych/ dotyczące jednostek stowarzyszonych				
- udzielone poręczenia	7 888 780,35	0,01	8 776 611,43	0,02
- umowa poręczenia umowy leasingu / L Jet sp. z o.o.	7 888 780,35	1,28%	8 776 611,43	2,13%
- udzielone gwarancje	0,00	0,00	0,00	0,00
- emerytury i podobne świadczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	7 888 780,35	0,01	8 776 611,43	0,02

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
Nota nr 34. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Struktura rzeczowa (wg rodzajów działalności)	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	437 505 880,23	235 044 729,07
- sprzedaż nieruchomości	435 228 253,75	233 430 790,30
- usługi	2 277 626,48	1 613 938,71
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów w tym:	1 932 399,90	1 489 785,96
- ze sprzedaży towarów	38 455,30	0,00
- ze sprzedaży materiałów	1 893 944,60	1 489 785,96
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	22 172,58	22 706,42
- sprzedaż produktów	0,00	0,00
- sprzedaż usług	21 500,00	15 600,00
- sprzedaż towarów	672,58	7 106,42
- sprzedaż materiałów	0,00	0,00
RAZEM	439 438 280,13	236 534 515,03

Struktura terytorialna	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług razem w tym:	437 505 880,23	235 044 729,07
Kraj	437 505 880,23	235 044 729,07
Eksport	0,00	0,00
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów razem w tym:	1 932 399,90	1 489 785,96
Kraj	1 932 399,90	1 489 785,96
Eksport	0,00	0,00
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	22 172,58	22 706,42
1. Przychody ze sprzedaży produktów i usług	21 500,00	15 600,00
Kraj	21 500,00	15 600,00
Eksport	0,00	0,00
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	672,58	7 106,42
Kraj	0,00	7 106,42
Eksport	672,58	0,00
RAZEM	439 438 280,13	236 534 515,03

Nota nr 35. Koszty według rodzaju

Wyszczególnienie	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.
Koszty według rodzaju:	350 910 219,36	218 871 251,14
amortyzacja	1 681 228,13	1 599 548,65
zużycie materiałów i energii	66 552 800,01	38 599 379,00
usługi obce	269 424 374,97	168 382 065,52
podatki i opłaty	1 052 441,47	713 370,51
wynagrodzenia	4 221 036,24	4 584 120,55
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym emerytalne	3 249 062,61	2 382 142,13
pozostałe koszty rodzajowe	4 729 275,93	2 610 624,78
Koszty według rodzaju razem	350 910 219,36	218 871 251,14
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-33 283 665,92	-40 913 705,62
Odpis aktualizacyjny, przekazanie gruntu	-2 426 915,17	-1 278 275,00
Koszty sprzedaży (-)	-7 951 456,54	-5 197 570,44
Koszty ogólnego zarządu (-)	-15 497 057,40	-13 058 014,47
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	291 751 124,33	158 423 685,61

Nota nr 36. Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	305 000,00
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		305 000,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	307 404,26	297 753,84
Uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	25 686,05	17 936,64
Poreczenia	60 010,98	66 303,73
Rozwiązanie odpisów aktualizujących na należności	672,92	10 077,45
Zwrot opłat za wieczyste użytkowanie gruntu	82 579,89	107 762,92
Zwrot kosztów sądowych	0,00	1 974,29
Pozostałe	138 454,42	70 353,81
Najem	0,00	23 345,00
RAZEM	307 404,26	602 753,84

Nota nr 37. Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	67 308,90	0,00
strata ze zbycia środków trwałych	131 853,90	0,00
sprzedaż WDT	-64 545,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	2 430 815,09	0,00
odpis aktualizacyjny zapasy wyrobów gotowych	2 430 815,09	0,00
III. Inne koszty operacyjne	1 352 854,60	1 619 497,09
odszkodowania	37 588,72	52 730,08
darowizny	320 292,67	106 903,60
pozostałe	310 688,41	248 590,57
sprawy sądowe	56 112,09	11 272,84
wycena do wartości rynkowej	0,00	1 200 000,00
opłata adiacencka / rmk	628 172,71	0,00
RAZEM	3 850 978,59	1 619 497,09

Nota nr 38. Przychody finansowe

Wyszczególnienie		01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.
I.	Dywidendy i udziały w zyskach:	0,00	0,00
II.	Odsetki:	2 749 916,46	3 133 082,86
	Odsetki	2 749 916,46	3 133 082,86
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych:	0,00	2 422 858,00
	Sprzedaż udziałów	0,00	2 422 858,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych:	77 962,95	0,00
	Aktualizacja wartości aktywów finansowych:	77 962,95	0,00
V.	Inne:	0,00	2 421 965,46
	Różnice kursowe	0,00	2 421 965,46
RAZEM		2 827 879,41	7 977 906,32

Przychody odsetkowe za okres
01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Odsetki nieotrzymane o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Dłużne Instrumenty finansowe	1 051 908,30	0,00	0,00	0,00	1 051 908,30
Pożyczki udzielone i należności własne	1 623 825,20	0,00	0,00	0,00	1 623 825,20
Pozostałe aktywa	74 182,96	0,00	0,00	0,00	74 182,96
RAZEM	2 749 916,46	0,00	0,00	0,00	2 749 916,46

Przychody odsetkowe za okres
01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Odsetki nieotrzymane o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Dłużne Instrumenty finansowe	1 287 765,56	0,00	42 337,32	0,00	1 330 102,88
Pożyczki udzielone i należności własne	1 419 584,20	0,00	0,00	359 727,56	1 779 311,76
Pozostałe aktywa	23 668,22	0,00	0,00	0,00	23 668,22
RAZEM	2 731 017,98	0,00	42 337,32	359 727,56	3 133 082,86

Nota nr 39. Koszty finansowe

Wyszczególnienie		01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.
I.	Odsetki	9 968 160,64	7 435 897,86
	odsetki	9 968 160,64	7 435 897,86
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	1 779 989,80	0,00
IV.	Inne	413 175,83	124 204,76
	pozostałe	413 175,83	124 204,76
RAZEM		12 161 326,27	7 560 102,62

Koszty odsetkowe za okres
01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.

Wyszczególnienie	Odsetki zapłacone	Odsetki niezapłacone o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Odsetki bankowe i pozostałe zobowiązania	9 930 296,65	0,00	0,00	0,00	9 930 296,65
Odsetki od zobowiązań finansowych	37 863,99	0,00	0,00	0,00	37 863,99
Długoterminowe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe pasywa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	9 968 160,64	0,00	0,00	0,00	9 968 160,64

Koszty odsetkowe za okres
01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie	Odsetki zapłacone	Odsetki niezapłacone o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Odsetki bankowe i pozostałe zobowiązania	7 384 076,11	0,00	0,00	0,00	7 384 076,11
Odsetki od zobowiązań finansowych	51 821,72	0,00	0,00	0,00	51 821,72
Długoterminowe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe pasywa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	7 435 897,83	0,00	0,00	0,00	7 435 897,83

Nota nr 40. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem (zyskiem/ stratą) brutto

Wyszczególnienie	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	w tym działalność kapitałowa	w tym działalność pozostała	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.
Wynik finansowy brutto	108 687 979,61	1 053 950,10	107 634 029,51	57 797 148,87
Przychody zwolnione z opodatkowania				
Razem	0,00	0,00	0,00	0,00
Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym				
Wycena bilansowa/ son	77 962,95	0,00	77 962,95	1 659 556,62
Przychody z tytułu umów przenoszących własność nieruchomości	434 842 665,47	0,00	434 842 665,47	233 441 480,92
Odsetki należne nie zapłacone	918 062,81	0,00	918 062,81	951 902,20
Odpis aktualizujący	-54,87	0,00	-54,87	10 077,45
Razem	435 838 636,36	0,00	435 838 636,36	236 063 017,19
Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w kategoriach rachunkowych lat ubiegłych				
Odsetki należne zapłacone za lata ubiegłe	0,00	0,00	0,00	549 837,32
Przychody ze sprzedaży nieruchomości/przeniesienie własności	223 085 207,86	0,00	223 085 207,86	256 156 338,41
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	223 085 207,86	0,00	223 085 207,86	256 706 175,73
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów				
Skiadki na ubezpieczenia samochodów - powyżej 150 tys.	40 649,26	0,00	40 649,26	65 988,40
Amortyzacja - leasing środków trwałych	433 521,35	0,00	433 521,35	569 479,49
Koszty reprezentacji	89 867,23	0,00	89 867,23	41 070,58
Odsetki leasingowe / rozliczenie umów	160 887,91	0,00	160 887,91	51 821,72
Odsetki budżetowe	128,13	0,00	128,13	13 607,16
Kary i odszkodowania	11 474,70	0,00	11 474,70	40 671,55
Darowizny	19 751,34	0,00	0,00	106 903,60
Wynajem nieruchomości Hiszpania	231 115,17	0,00	231 115,17	138 775,73
Oplaty - obligacji Berlux	48 158,87	0,00	48 158,87	102 490,16
Zapłata rat leasingu operacyjnego, amortyzacja	-392 059,68	0,00	-392 059,68	-539 786,62
Amortyzacja samochodów - powyżej 150 tys	84 698,69	0,00	84 698,69	51 212,05
Pozostałe	108 130,80	0,00	108 130,80	39 716,89
Razem	836 323,77	0,00	816 572,43	681 950,71

Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku				
Zapłacone składki na ubezpieczenia społeczne za lata ubiegłe	34 614,86	0,00	34 614,86	31 201,78
TKW nieruchomości z tytułu umów przenoszących własność nieruchomości	289 364 830,04	0,00	289 364 830,04	156 931 935,29
Wypłata wynagrodzeń za lata ubiegłe	2 335 500,00	0,00	2 335 500,00	25 100,00
Prowizja od obligacji	-1 284 517,63	0,00	-1 284 517,63	244 731,42
Amortyzacja środków trwałych	-56 965,48	0,00	-56 965,48	-1 266,71
Wykorzystanie odpisu za zapasy	2 430 615,09	0,00	2 430 615,09	1 200 000,00
odsetki od obligacji	18 134,72	0,00	18 134,72	0,00
Wycena bilansowa/ son	2 180 017,01	0,00	2 180 017,01	0,00
rezerwa na sprawy sądowe, opłata adiacencka	670 112,09	0,00	670 112,09	0,00
Wierzytelności niesciagane	11 060,04	0,00	11 060,04	0,00
Razem	295 703 600,74	0,00	295 703 600,74	158 431 701,78
Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodu w roku bieżącym ujęte w kolejach lat ubiegłych				
Koszty wytworzenia lokali w latach ubiegłych bez przeniesienia własności	150 550 190,49	0,00	150 550 190,49	172 174 677,62
Wynagrodzenie z tytułu umów zlecenia	25 100,00	0,00	25 100,00	20 500,00
Składki na ubezpieczenia społeczne nie opłacane	31 201,78	0,00	31 201,78	31 308,37
Odpis aktualizujący zapasy / wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	500 000,00
Wierzytelności niesciagane	0,00	0,00	0,00	6 520,83
Zapłata odsetek od obligacji	0,00	0,00	0,00	503 644,72
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	14 084,00	0,00	0,00	0,00
Razem	150 620 576,27	0,00	150 606 492,27	173 236 651,54
Strata z lat ubiegłych				
Razem	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zmiany podstawy opodatkowania				
Darowizny	10 600,00	0,00	0,00	8 825,00
Razem	10 600,00	0,00	0,00	8 825,00
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym				
	41 843 299,35	1 053 950,10	40 794 281,91	64 308 483,38
Stawka podatku dochodowego od osób prawnych	0,19	0,19	0,19	0,19
Podatek dochodowy	7 950 227,00	200 251,00	7 750 914,00	12 218 612,00
Podatek odroczony i inne, w tym:				
Przypis podatkowy	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	-27 760 438,89	0,00	-27 760 438,89	-4 220 588,82
Zmiana rezerwy na podatek odroczony	40 579 381,13	0,00	40 579 381,13	3 091 456,87
RAZEM PODATEK DOCHODOWY W RZIS	20 769 169,24			11 089 480,05

Nota nr 41. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie		01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.
1.	Amortyzacja	1 832 038,37	1 674 953,77
	amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	145 819,71	95 375,52
	amortyzacja środków trwałych	1 686 218,66	1 579 578,25
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych obejmują:	364 982,16	-862 765,00
	różnice kursowe	364 982,16	-862 765,00
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	7 361 958,88	5 992 645,44
	odsetki zapłacone od umów leasingowych	37 863,99	51 821,72
	odsetki zapłacone od kredytów	1 259 074,28	0,03
	odsetki otrzymane	-1 831 853,65	-1 443 252,42
	odsetki od dłużnych papierów wartościowych	7 889 249,55	7 370 068,81
	odsetki zapłacone zobowiązań, lokat	7 624,71	14 007,30
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	67 308,90	-2 770 467,00
	przychody ze sprzedaży środków trwałych	-64 545,00	-375 150,00
	wartość netto sprzedanych środków trwałych	131 853,90	0,00
	zbycie aktywów finansowych	0,00	-2 854 116,00
	zbycie aktywów finansowych	0,00	458 799,00
5.	Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	46 549 915,26	-2 540 397,31
	zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu	46 549 915,26	-2 540 397,31
6.	Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	-105 889 199,35	-91 944 744,72
	zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu	-105 889 199,35	-91 944 744,72
7.	Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	-16 354 580,83	-49 111,40
	zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	-8 883 092,95	2 646 733,60
	zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu	-8 000 000,00	-2 695 845,00
	korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia rzeczowych aktywów trwałych	528 512,12	0,00
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z następujących pozycji:	13 203 117,90	19 481 790,89
	zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu i długoterminowe	13 203 117,90	19 481 790,89
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynika z następujących pozycji:	-5 724 944,88	37 888 442,24
	zmiana stanu długoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	-27 503 681,81	3 233 478,65
	zmiana stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	453 097,81	-466 662,64
	zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych pasywnych	21 325 639,12	35 121 626,23
10.	Na wartość pozycji "Inne korekty" składają się:	253 232,80	-211 560,00
	pozostałe finansowe	253 232,80	-211 560,00

INFORMACJE O PRZECIĘTNYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU, WYNAGRODZENIU
Nota nr 42. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

Grupy zawodowe		01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.
1	Pracownicy produkcyjni	0,00	0,00
2	Pracownicy nieprodukcyjni	11,81	11,05
Razem		11,81	11,05

Nota nr 43. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.

Wyszczególnienie	Organy zarządzające	Organy administrujące	Organy nadzorujące	Razem
01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.				
wynagrodzenia	258 000,00	228 000,00	195 600,00	681 600,00
Razem	258 000,00	228 000,00	195 600,00	681 600,00
01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.				
wynagrodzenia	3 092 040,67	228 000,00	139 099,98	3 459 140,65
Razem	3 092 040,67	228 000,00	139 099,98	3 459 140,65

POŻYCZKI I INNE ŚWIADCZENIA DLA CZŁONKÓW ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, ADMINISTRUJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH SPÓŁKĘ HANDLOWĄ

Nota nr 44. Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2018 r.	zwiększenia w okresie	spłaty	umorzenie	stan na dzień 31.12.2019 r.
Zaliczki	0,00	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
Kredyty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne świadczenia o podobnym charakterze	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zaciągnięte zobowiązania tytułem gwarancji i poręczeń w imieniu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	0,00	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00

Zawarcie przedwstępnej umowy zakupu 100 % udziałów spółki Młodnicka Development sp. z o.o., której podstawowym przedmiotem działalności jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIENEGO DO BADANIA

Nota nr 45. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Wyszczególnienie	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	45 000,00	37 640,00
Inne usługi poświadczające	0,00	46 500,00
Usługi doradztwa podatkowego	20 000,00	4 000,00
Pozostałe usługi	3 700,00	7 000,00
Razem	68 700,00	95 140,00

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI
Nota nr 46. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanyymi

Wyszczególnienie	Należności	Zobowiązania	Przychody	Koszty
	stan na 31.12.2019 r.		za okres 01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	
L JET SP. Z O.O.	73 813,51	0,00	65 410,98	0,00
VICTORIA 2019 SP. Z O.O.	246,00	0,00	1 200,00	0,00
VICTORIA 235 SP. Z O.O.	246,00	0,00	1 100,00	0,00
VICTORIA DOM HOLDING SP. Z O.O.	0,00	0,00	5 400,00	0,00
VICTORIA GAMES SP. Z O.O.	0,00	0,00	4 800,00	0,00
VICTORIA WOHNUNGSBAU II GMBH	0,00	0,00	672,58	672,58

Nota nr 47. Zwolnienia lub wyłączenia z konsolidacji. Dla jednostek nie sporządzających skonsolidowanego sprawozdania finansowego informacje o jednostkach wyłączonych z konsolidacji.

Podstawa prawna wraz z danymi uzasadniającymi odstąpienie od konsolidacji:

Podstawa prawna: art. 56 ust 2 a ustawy o rachunkowości

Nazwa i siedziba jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejsce jego publikacji:

Nazwa spółki: Victoria Dom Holding Sp. z o.o.
 Siedziba: 03-289 Warszawa ul. Katy Grodzkie 105
 Miejsce publikacji sprawozdania: KRS

Podstawowe wskaźniki ekonomiczne - finansowe, charakteryzujące działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym:

Nazwa i siedziba jednostki wyłączonej z konsolidacji	Kapitał własny ogółem		Kapitał podstawowy		Kapitał zapasowy	
	Rok bieżący	Rok ubiegły	Rok bieżący	Rok ubiegły	Rok bieżący	Rok ubiegły
L Jet Sp. z o.o. Warszawa, ul. Katy Grodzkie 105	6 600 000,00	4 600 000,00	6 600 000,00	4 600 000,00	0,00	0,00
Victoria 235 sp. z o.o. Warszawa, ul. Katy Grodzkie 105	5 000,00	0,00	5 000,00	0,00	0,00	0,00
Victoria 2019 sp. z o.o. Warszawa, ul. Katy Grodzkie 105	5 000,00	0,00	5 000,00	0,00	0,00	0,00

Nazwa i siedziba jednostki wyłączonej z konsolidacji	Nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		Kapitał z aktualizacji wyceny		Pozostałe kapitały rezerwowe	
	Rok bieżący	Rok ubiegły	Rok bieżący	Rok ubiegły	Rok bieżący	Rok ubiegły
L Jet Sp. z o.o. Warszawa, ul. Katy Grodzkie 105	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Victoria 235 sp. z o.o. Warszawa, ul. Katy Grodzkie 105	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Victoria 2019 sp. z o.o. Warszawa, ul. Katy Grodzkie 105	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nazwa i siedziba jednostki wyłączonej z konsolidacji	Zysk (strata) z lat ubiegłych		Wynik finansowy netto		Wartość aktywów	
	Rok bieżący	Rok ubiegły	Rok bieżący	Rok ubiegły	Rok bieżący	Rok ubiegły
L Jet Sp. z o.o. Warszawa, ul. Katy Grodzkie 105	-2 394 714,03	-431 483,79	-2 741 314,57	-1 963 230,00	9 539 770,31	11 292 512,72
Victoria 235 sp. z o.o. Warszawa, ul. Katy Grodzkie 105	0,00	0,00	-2 106,38	0,00	3 139,62	0,00
Victoria 2019 sp. z o.o. Warszawa, ul. Katy Grodzkie 105	0,00	0,00	-2 205,63	0,00	3 040,34	0,00

Nazwa i siedziba jednostki wyłączonej z konsolidacji	Wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	Przychody finansowe	Przeciętne roczne zatrudnienie
---	---	---------------------	--------------------------------

	Rok bieżący	Rok ubiegły	Rok bieżący	Rok ubiegły	Rok bieżący	Rok ubiegły
L Jet Sp. z o.o. Warszawa, ul. Katy Grodzkie 105	2 512 603,58	2 439 423,38	31 999,09	28 562,03	0,00	0,00
Victoria 235 sp. z o.o. Warszawa, ul. Katy Grodzkie 105	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Victoria 2019 sp. z o.o. Warszawa, ul. Katy Grodzkie 105	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Rodzaj stosowanych standardów rachunkowości (krajowe czy międzynarodowe) przez jednostki powiązane:

Nazwa i siedziba jednostki wyłączonej z konsolidacji	Stosowane zasady rachunkowości
L Jet Sp. z o.o. Warszawa, ul. Katy Grodzkie 105	Krajowe Standardy Rachunkowości
Victoria 235 sp. z o.o. Warszawa, ul. Katy Grodzkie 105	Krajowe Standardy Rachunkowości
Victoria 2019 sp. z o.o. Warszawa, ul. Katy Grodzkie 105	Krajowe Standardy Rachunkowości

Nota nr 48. Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne

Nazwa spółki: Victoria Dom Holding Sp. z o.o.
 Siedziba: 03-289 Warszawa, ul. Katy Grodzkie 105
 Miejsce publikacji sprawozdania: KRS

DODATKOWE INFORMACJE

Nota nr 49. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny

Pozycja sprawozdawcza	Rodzaj waluty	Wartość kursu	Nr tabeli	Data
1 Środki pieniężne, inwestycje długo i krótkoterminowe	EUR	4,2585	251/A/NBP/2019	31.12.2019

Nota nr 50. Charakterystyka instrumentów finansowych

Wyszczególnienie	Charakterystyka (Ilość)	Wartość bilansowa	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Obligacje Berlux (6.150 szt.)	26 128 047,88	
Pożyczki udzielone i należności własne	Pożyczka do podmiotu powiązanego	12 786 631,81	data wymagalności 09.2022 rok
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności			
Środki pieniężne	Środki na rachunkach bankowych		nie dotyczy
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:	Obligacje wyemitowane przez spółkę seria D, E, F, I, J, K, L, M	122 009 037,05	termin wykupu II.2021 - VI.2022
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym			
- kredyty	oprocentowanie według zmiennej stopy (WIBOR 3M + stała marża na poziomie 3,0 p.p.)	27 584 494,47	termin spłaty 30.12.2022

Nota nr 51. Informacje na temat ryzyka stopy procentowej

Rodzaje instrumentów finansowych	Wartość bilansowa	Efektywna stopa procentowa	Rodzaj ryzyka
obligacje	121 713 864,50	WIBOR 6m, 3 m z kwotowania na fixingu 7 dni roboczych przed rozpoczęciem każdego okresu odsetkowego plus stała marża na poziomie 4,25-5 %	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych

Nota nr 52. Informacja na temat ryzyka kredytowego

Zarząd stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco. Ocena wiarygodności kredytowej jest przeprowadzana w stosunku do wszystkich klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty. Spółka nie wymaga zabezpieczenia majątkowego od swoich klientów w stosunku do aktywów finansowych.

Na dzień bilansowy nie występowała znacząca koncentracja ryzyka kredytowego. Wartość bilansowa każdego aktywa finansowego, również pochodnych instrumentów finansowych, przedstawia maksymalną ekspozycję na ryzyko kredytowe.

Nota nr 53. Zdarzenia po dniu bilansowym

W związku z rozprzestrzenianiem się wirusa COVID-19 w Polsce oraz na świecie sytuacja finansowa Spółki oraz jej wyniki w krótko- i średnioterminowej perspektywie mogą ulec pogorszeniu na skutek utrudnień związanych z realizacją projektów deweloperskich, spowolnieniem procesu wydawania mieszkań w zakończonych inwestycjach, jak również odstępowań klientów od zawartych już umów z obawy co do obecnej i przyszłej sytuacji gospodarczej. Zarząd Spółki ocenia, że wprowadzone ograniczenia wynikające z ogłoszenia stanu epidemii w Polsce nie będą miały istotnego wpływu na wyniki bieżącego roku, biorąc pod uwagę że większość planowanych odbiorów lokali zaplanowana jest na drugą połowę roku oraz obecny stan wyprzedza oferty w prowadzonych inwestycjach wynosi ponad 80% lokali. Dalsze informacje znajdują się w notce 2.25 Sprawozdania z działalności 2019

Miejscowość: Warszawa

Data: 17.06.2020 roku

Michał Sebastian
Jasiński

Prezes Zarządu

Waldemar
Cezary Wasiluk

Wiceprezes Zarządu

Anna Danuta
Piotrowska

Członek zarządu

BOŻENA SUBDA

Członek zarządu

Sprawozdanie sporządziła: Bożena Subda

6.1. Opinia i raport niezależnego biegłego rewidenta

PKF

Sprawozdanie biegłego rewidenta

jakość

transparentność

kompetencje

etyka





Accountants &
business advisers

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

rocznego sprawozdania finansowego

Victoria Dom S.A.

z siedzibą w Warszawie

za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2019 r. do dnia 31 grudnia 2019 r.



PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
jest firmą członkowską rodziny firm PKF International Limited, rodziny niezależnych pod względem prawnym firm
i nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności ani zobowiązań za działania lub zaniechania działań przez jakąkolwiek
firmę członkowską i/lub korespondencyjną bądź firmy członkowskie i/lub korespondencyjne.

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

DLA Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Victoria Dom S.A.

Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego

Opinia o sprawozdaniu finansowym

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Kały Grodzkiej 105, zwanej dalej „Spółką”, za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2019 r. do dnia 31 grudnia 2019 r., na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2019 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie to zostało sporządzone w postaci pliku elektronicznego o nazwie „Sprawozdanie finansowe Victoria Dom SA 2019.xml”, opatrzonego podpisami elektronicznymi Zarządu Spółki w dniu 4 maja 2020 r. oraz osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych.

Roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy zastosowaniu zasad rachunkowości i sprawozdawczości finansowej określonych w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r. poz. 351 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zdaniem, załączone roczne sprawozdanie finansowe Victoria Dom S.A.:

- przedstawia rzetelnie i jasno obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2019 roku, wyniku finansowego oraz przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia zgodnie z ustawą o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne, we wszystkich istotnych aspektach, co do formy i treści z ustawą o rachunkowości, a także z wpływającymi na jego treść postanowieniami statutu Spółki,
- zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów, zwanych dalej „Krajowymi Standardami Badania”, mających zastosowanie do badań sprawozdań finansowych sporządzonych za okresy kończące się 31 grudnia 2019 r., ustawą z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2019 roku poz. 1421 z późniejszymi zmianami), zwaną dalej „ustawą o biegłych rewidentach”.

Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została opisana poniżej w sekcji „Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta za badanie sprawozdania finansowego”.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych, zwanym dalej „Kodeksem IFAC”, przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach. Wypełniliśmy także nasze inne obowiązki etyczne określone w ustawie o biegłych rewidentach i Kodeksie IFAC.

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

Kluczowe sprawy (kwestie) badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Są one wyznaczone spośród:

- a) obszarów, dla których oszacowaliśmy ryzyko istotnego zniekształcenia jako wysokie,
- b) znaczących ryzyk istotnego zniekształcenia,
- c) naszych znaczących osądów odnoszących się do obszarów sprawozdania finansowego wymagających znaczących osądów Zarządu Spółki,
- d) zdarzeń oraz transakcji, które miały znaczący wpływ na nasze badanie.

Kluczowe sprawy badania zostały przez nas zaadresowane w kontekście badania rocznego sprawozdania finansowego



jako całości i przy formułowaniu o nim opinii i nie wydajemy osobnej opinii na ich temat.

Kluczowa sprawa: Ujmowanie przychodów

Czy kluczowa sprawa stanowiła ryzyko znaczące: TAK

Moment rozpoznawania przychodów i ich ujmowanie	Jak odniesiono się do tej sprawy w czasie badania
Przychody netto ze sprzedaży produktów stanowią 99,6% przychodów netto ze sprzedaży ogółem w 2019 r. i dotyczą sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych, usługowych oraz garaży.	Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:
Przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości są ujmowane w dacie przekazania lokalu / domu na podstawie protokołu odbioru. Zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 8 „Działalność deweloperska” spółka kwalifikuje 100% przychodów w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem spełnienia przesłanek:	<ul style="list-style-type: none"> o zrozumienie i ocenie procesu ujmowania przychodów w tym wdrożenie KSR nr 8; o zidentyfikowanie kontroli w obszarze rozpoznawania przychodów; o przeprowadzenie testów kontroli wdrożonych procesów; o przeprowadzenie testów wiarygodności polegające na analizie marży, testach dokumentów – uzgadnianie do dokumentacji źródłowej (umowy deweloperskie, protokoły odbioru, akty notarialne, faktury sprzedaży oraz wyciągi bankowe); o ocenie poprawności i kompletności sprzedaży i ujęcie w odpowiednim okresie sprawozdawczym; o ocenie zakresu i adekwatności
<ul style="list-style-type: none"> o nastąpiło podpisanie przez nabywcę odbioru nieruchomości, bądź jej części, zgodnie z umową przedwstępna i przekazanie kluczy do budynku, bądź lokalu, o na podstawie umowy przedwstępnej, pod datą protokołu odbioru budynku (lokalu), przeniesione są na nabywcę 	

wszelkie ryzyka związane z tą nieruchomością lub jej częścią oraz korzyści, jak np. możliwość adaptacji, wynajmu, itp.	dokonanych ujawnień dotyczących przychodów w sprawozdaniu finansowym.
<ul style="list-style-type: none"> o nabywca może rozpocząć użytkowanie nabytej nieruchomości lub jej części. Spółka nie jest zobowiązana (na podstawie protokołu odbioru lub innego dokumentu) do usunięcia istotnych usterek, co warunkuje wykorzystanie danej nieruchomości w okresie powyżej jednego miesiąca zgodnie z zamiarem nabywcy. o spółka otrzymała lub prawie całość zapłaty za nieruchomość od nabywcy, o po podpisaniu protokołu odbioru nie zachodzi istotne ryzyko odstąpienia nabywcy od umowy i konieczności zwrotu wpłaconych przez niego środków, 	
spółka nie jest zobowiązana zgodnie z umową deweloperską / przedwstępna do wykonania innych ważnych czynności, poza zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży. We	



PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
 02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B
 Firma audytorska wpisana na listę firm audytorskich pod numerem 477
 Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy
 Krajowego Rejestru Sądowego Numer KRS 0000579479

2

wprowadzeniu do sprawozdania spółka ujawnia moment rozpoznania przychodów ze sprzedaży. Dane nt. wielkości sprzedaży zawarte są w rachunku zysków i strat oraz w informacji dodatkowej w notce 34.		do uzyskania dla zakończonych projektów mieszkaniowych i w sytuacji gdy wartość jest niższa od kosztu wytworzenia dokonuje się odpisu do tej wartości. Na dzień bilansowy nie wystąpił korekta kosztu wytworzenia z tego tytułu. Spółka dokonała łącznego odpisu w kwocie 3,63 ml PLN co stanowi 0,94 % wartości zapasów brutto. Odpis dotyczy aktualizacji wartości na wybudowane sieci wodno-kanalizacyjne, która będzie sprzedana na rzecz MPWiK po cenie określonej przez MPWiK oraz na aktualizację wartości infrastruktury drogowej podlegającej przekazaniu do Zarządcy Drogi. Spółka we wprowadzeniu do sprawozdania ujawnia zasady wyceny zapasów, a szczególne dane nt. zapasów znajdują się w notach od 13 do 15 informacji dodatkowej.	<ul style="list-style-type: none"> ocenę poprawności i kompletności ujęcia zapasów w odpowiednim okresie sprawozdawczym; ocenę zakresu i adekwatności dokonanych ujawnień dotyczących zapasów w sprawozdaniu finansowym.
Kluczowa sprawa: Wycena zapasów			
Czy kluczowa sprawa stanowiła ryzyko znaczące: TAK			
Wycena zapasów	Jak odniesiono się do tej sprawy w czasie badania		
Na dzień 31 grudnia 2019 r. zapasy stanowiły 62,7 % aktywów Spółki. Na zapasy składają się projekty mieszkaniowe w trakcie realizacji (produkcja w toku), mieszkania, lokale usługowe, garaże ukończone (produkty) oraz wartość gruntów lub wartość prawa wieczystego użytkowania (towary).	Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:		
Koszt wytworzenia zapasów obejmuje – między innymi:	<ul style="list-style-type: none"> zrozumienie i udokumentowanie procesu wyceny zapasów; zidentyfikowanie istniejących kontroli w obszarze wyceny zapasów; przeprowadzenie testów kontroli wdrożonych procesów; przeprowadzenie testów wiarygodności na wybranej próbie polegających na omówieniu z Kierownictwem stosowanych metod wyceny włączając w to kalkulacje przeprowadzane dla poszczególnych projektów, porównanie z osiągniętym TKW dla różnych projektów, uzasadnianie poniesionych nakładów do dokumentów źródłowych; 		
<ul style="list-style-type: none"> Koszty budowy; Koszty planowania i projektowania; Wartość opłat i podatków za okres w trakcie realizacji projektu; Koszty honorariów związanych z projektem; Wartość gruntu lub prawa wieczystego użytkowania; Inne koszty bezpośrednie. Zapasy wyceniane są po niższej spośród dwóch wartości – w koszcie wytworzenia lub w cenie możliwej do uzyskania. Spółka na podstawie przeprowadzonych analiz dokonuje oceny wartości netto możliwej			

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej a sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego, które prezentuje jasny i rzetelny obraz zgodnie z ustawą o rachunkowości, jego zgodność z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki, a także za prowadzenie ksiąg rachunkowych zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o rachunkowości.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego wolnego od istotnych zniekształceń powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie w sprawozdaniu finansowym, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności. Przy wyborze zasad i polityk rachunkowości oraz sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny, za przyjęcie założenia, że jednostka będzie kontynuowała w dającej się przewidzieć przyszłości działalność w niezmiernie istotnym zakresie, chyba że Zarząd Spółki zamierza dokonać likwidacji albo zaniechać prowadzenia działalności lub gdy nie ma innej realnej możliwości jej kontynuowania.



PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B
Firma audytorska wpisana na listę firm audytorskich pod numerem 477
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego Numer KRS 0000579479

3

Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

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

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Celem badania jest uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem, oraz wydanie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta zawierającego opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z powyżej wskazanymi standardami zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Przeprowadzając badanie, zgodnie z Krajowymi Standardami Badania:

- stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, oraz
- Identyfikujemy i oceniamy ryzyko istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia, powstałego na skutek oszustwa lub innych nieprawidłowości jest wyższe niż ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia powstałego na skutek błędu, ponieważ może obejmować zmyślenie, fałszerstwo, celowe pominięcia, wprowadzanie w błąd lub obejście kontroli wewnętrznej i może dotyczyć każdego obszaru prawa i regulacji, nie tylko tego bezpośrednio wpływającego na sprawozdanie finansowe;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej znaczącej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości, zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedzialności zastosowania przez Zarząd Spółki założenia

kontynuacji działalności przy stosowaniu przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, oraz na podstawie zebranych dowodów badania, oceniamy czy istnieje istotna niepewność dotycząca zdarzeń lub warunków, które mogą budzić znaczące wątpliwości co do zdolności Spółki do kontynuacji działalności.

Gdy ocenimy, iż istotna niepewność istnieje, jesteśmy zobowiązani w naszym sprawozdaniu z badania albo zwrócić uwagę na ujawnienia w sprawozdaniu finansowym dotyczące tej niepewności, albo zmodyfikować naszą opinię o sprawozdaniu finansowym, jeżeli ujawnienia te są nieadekwatne. Nasza ocena jest oparta na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania z badania. Jednakże w przyszłości mogą wystąpić zdarzenia lub warunki, które mogą spowodować, iż Spółka nie będzie kontynuowała działalności.

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Komunikujemy Radzie Nadzorczej informacje związane z badaniem, w szczególności o planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikowaliśmy podczas badania.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Spośród spraw przekazywanych Radzie Nadzorczej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu z badania w sekcji „Kluczowe sprawy (kwestie) badania”, za wyjątkiem spraw co do których przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przewyższyłyby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

Zgodnie z ustawą o biegłych rewidentach jesteśmy także zobowiązani zawrzeć w sprawozdaniu z badania opinię o tym, czy sprawozdanie finansowe jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i statutem oraz opinię, czy zostało ono sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Opinię w tym zakresie sformułowaliśmy w oparciu o prace wykonane w trakcie badania.



PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
 02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B
 Firma audytorska wpisana na listę firm audytorskich pod numerem 477
 Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy
 Krajowego Rejestru Sądowego Numer KRS 0000579479



Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Informacje o wypełnieniu innych obowiązków wynikających z przepisów prawa dotyczących sprawozdania finansowego

Sprawozdanie z działalności

Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone w postaci pliku elektronicznego o nazwie „VD SA Sprawozdanie z działalności 2019 p.pdf”, opatrzonego podpisami elektronicznymi Zarządu Spółki w dniu 4 maja 2020 r.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa. Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za zapewnienie, aby sprawozdanie z działalności było zgodne z wymogami ustawy o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jesteśmy zobowiązani sformułować opinię, czy sprawozdanie z działalności uwzględnia przepisy ustawy o rachunkowości, a także czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym.

Dodatkowo jesteśmy zobowiązani sformułować oświadczenie, czy w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia, a w przypadku ich stwierdzenia wskazać na czym one polegają.

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem z działalności. Przeanalizowaliśmy, czy zawiera ono informacje wymagane powyższymi przepisami prawa oraz sprawdziliśmy, czy informacje w nim zawarte są zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Czytając sprawozdanie z działalności rozważyliśmy, w oparciu o naszą wiedzę o Spółce i jej otoczeniu, czy nie zawiera ono istotnych zniekształceń.

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Naszym zdaniem, w oparciu o prace wykonane w związku z badaniem rocznego sprawozdania finansowego, załączone sprawozdanie z działalności Victoria Dom S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 r.:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości,
- informacje prezentowane w tym sprawozdaniu są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

W świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Spółki istotnych zniekształceń.

Inne informacje

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w postaci elektronicznej, w strukturach logicznych i formacie udostępnianych w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw finansów publicznych. Prawidłowe i pełne odczytanie danych i informacji zawartych w tym sprawozdaniu finansowym, wymaga użycia odpowiedniego narzędzia informatycznego, które odczytuje te dane i informacje w oparciu o odpowiednie schematy i definicje określone w tym Biuletynie.



Signed by /
Podpisano przez:

Janina Kozłowska

Date / Data:
2020-05-04 15:07

Janina Kozłowska
Biegły rewident nr 10277

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w Imieniu PKF Consult Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością Sp. k.
firmy audytorskiej nr 477

ul. Orzycka 6 lok. 1B
02-695 Warszawa

Warszawa, dnia 4 maja 2020 roku



PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.,
02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B
Firma audytorska wpisana na listę firm audytorskich pod numerem 477
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego Numer KRS 0000579479

5

VII. Załączniki

7.1. 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
Agent Dokumentacyjny, Agent Kalkulacyjny, Agent Emisji, Dom Maklerski, Michael / Ström	oznacza 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 925 691,49 zł;
ASO Catalyst	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
Cena Emisyjna	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 1.000 złotych;
Depozyt	oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie
Dzień Emisji	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji
Dzień Płatności	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Płatności Odsetek	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
Dzień Ustalenia Praw	Oznacza piąty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności lub odpowiedni dzień, który zgodnie z aktualnymi regulacjami KDPW jest uważany jako dzień, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności;
Dzień Wcześniejszego Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w ust. 13.2 Warunków Emisji;
Dzień Wykupu	oznacza dzień, w jakim Emitent zobowiązany jest spełnić świadczenia związane z wykupem Obligacji, określone w 13.1 Warunków Emisji;
Emisja	oznacza emisję publiczną Obligacji;
Emitent lub Spółka	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
EUR lub euro	Jednostka monetarna obowiązująca w Unii Europejskiej;
Formularz Zapisu	oznacza formularz zapisu Subskrybenta na Obligacje;

GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
KDPW lub Krajowy Depozyt	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
Klient Indywidualny	oznacza klienta będącego podmiotem innym niż wskazany jako Klient Instytucjonalny;
Klient Instytucjonalny	oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – m) Ustawy o Obrocie;
KNF lub Komisja	Komisja Nadzoru Finansowego;
Kodeks Postępowania Cywilnego	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1822 ze zm.);
Kodeks Cywilny	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 459);
Kodeks karny	oznacza ustawę z dnia 6 czerwca 1997 roku kodeks karny (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1137 z późn. zm.);
Kodeks Spółek Handlowych	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1577);
Kwota Odsetek	oznacza kwotę odsetek należną Obligatariuszom od Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
Memorandum Informacyjne	oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 3 Ustawy o Ofercie w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 8 sierpnia 2013 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą publiczną lub ubieganiem się o dopuszczenie instrumentów finansowych do obrotu na rynku regulowanym (Dz.U. z 2013 r. poz. 988);
MSSF	oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej;
Należność Główna	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
Obligacje lub Obligacje Serii O	oznacza obligacje Emitenta;
Obligatariusz	oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje, lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
Odsetki, Oprocentowanie	oznacza świadczenie, o którym mowa w 16 niniejszych Warunków Emisji;
Oferta lub Oferta publiczna	oznacza ofertę publiczną Obligacji w rozumieniu art. 3 ust 1 Ustawy o Ofercie w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie;
Okres Odsetkowy	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
Organizator ASO	Oznacza odpowiednio GPW
Podmiot Prowadzący Rachunek	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
Podstawa Wcześniejszego Wykupu	Oznacza zdarzenia określone w pkt. 14 Warunków Emisji
Prawo restrukturyzacyjne	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 243);
Prawo Upadłościowe	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 498);
Rachunek Obligacji	oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> i <i>Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;
Regulamin GPW	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.);
Rozporządzenie prospektowe	oznacza rozporządzenia 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;
Stopa Procentowa	oznacza 6,65 proc. w skali roku, z zastrzeżeniem pkt 16.4 Warunków Emisji
Subskrybent	oznacza podmiot, który złożył zapis na Obligacje;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r., poz. 483, ze zm.);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn.: Dz.U. z 2020 r. poz. 89);
Ustawa o Ofercie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jedn.: Dz.U. z 2019 r. poz. 623 ze zm.);

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych lub PDOFiz	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 2032 z późn. zm.)
Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 1888 ze zm.)
Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych	Ustawa z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1150.)
Warunki Emisji	oznacza część Memorandum Informacyjnego zamieszczonego w pkt. 7.4 niniejszego dokument;
Zgromadzenie Obligatariuszy	oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie art. 47 Ustawy o Obligacjach;
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
Złoty, PLN, zł,	prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polskiej;
Żądanie Wcześniejszego Wykupu	oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu;

7.2. Odpis 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 30.06.2020 godz. 10:13:03

Numer KRS: 0000305793**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		14.05.2008	
Ostatni wpis	Numer wpisu	39	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/207052/20/202	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

Dział 1

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

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

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

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

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

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki		
1.Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE	
2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	SPÓŁKA POWSTAŁA W WYNIKU PRZEKSZTAŁCENIA SPÓŁKI POD FIRMĄ JKJ DEVELOPMENT JASIŃSKI SPÓŁKA JAWNA W DRODZE UCHWAŁY WSPÓLNIKÓW O PRZEKSZTAŁCENIU JKJ DEVELOPMENT JASIŃSKI SP.J. W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ PODJĘTĄ W DNIU 24.04.2008R. ZAPROTOKOLOWANEJ PRZES NOTARIUSZA ALDONĘ RZODKIEWICZ-KSIĄŻEK W OSTROWI MAZOWIECKIEJ (REPERTORIUM A NR 745/2008) I OŚWIADCZEŃ WSZYSTKICH WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI JAWNEJ Z DNIA 24.04.2008R. O UCZESTNICTWIE W SPÓŁCE PRZEKSZTAŁCONEJ.	
3.Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji	-----	
Podrubryka 1		
Podmioty, z których powstała spółka		
1	1.Nazwa lub firma	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
4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję	*****
5.Numer REGON	551186334
6.Numer NIP	-----

Rubryka 7 - Dane jedyne 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 UPRIWILEJOWANE
2	1.Nazwa serii akcji	B
	2.Liczba akcji w danej serii	1000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

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

Rubryka 11	
1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	NIE

Dział 2

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

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

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Dział 3

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

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	21.07.2009	14.05.2008 - 31.12.2008
	2	31.05.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
	3	08.06.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	4	22.07.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	5	01.07.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	6	17.06.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	7	24.06.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	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
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
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
	12	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	14.05.2008 - 31.12.2008
	2	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	3	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	4	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	5	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	6	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013

7	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
8	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
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

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.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018

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 30.06.2020

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

- 7.3. 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 niemieszkalnych – PKD 41.20.Z,
- 11) roboty związane z budową dróg i autostrad – PKD 42.11.Z,
- 12) roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych – PKD 42.21.Z,
- 13) rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych – PKD 43.11.Z,
- 14) przygotowanie terenu pod budowę – PKD 43.12.Z,
- 15) wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich – PKD 43.13.Z,
- 16) wykonywanie instalacji elektrycznych – PKD 43.21.Z,

- 17) wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych – PKD 43.22.Z,
- 18) wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych – PKD 43.29.Z,
- 19) tynkowanie – PKD 43.31.Z,
- 20) zakładanie stolarki budowlanej – PKD 43.32.Z,
- 21) posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian – PKD 43.33.Z,
- 22) malowanie, szklenie – PKD 43.34.Z,
- 23) wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych – PKD 43.39.Z
- 24) wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych – PKD 43.91.Z,
- 25) pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej nieskasyfikowane – PKD 43.99.Z,
- 26) sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego – PKD 46.73.Z,
- 27) pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej nie sklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych – PKD 64.99.Z,
- 28) pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych – PKD 66.19.Z,
- 29) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 68.10.Z,
- 30) wynajem i zarządzanie nieruchomościami – PKD 68.20.Z,
- 31) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami – PKD 68.31.Z,
- 32) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – PKD 68.32.Z,
- 33) działalność w zakresie architektury – PKD 71.11.Z,
- 34) działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne – PKD 71.12.Z,
- 35) wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych – PKD 77.32.Z,
- 36) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach – PKD 81.10.Z 36) sprzątnięcie obiektów – PKD 81.2,\
- 37) niespecjalistyczne sprzątnięcie 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 skutek 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 skutek rezygnacji bądź śmierci członka Rady Nadzorczej, liczba jej członków nie osiągnie minimum określonego przez Statut, każdy z członków Rady Nadzorczej jest zobowiązany do zgłoszenia Zarządowi wniosku o zwołanie Walnego Zgromadzenia w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej oraz uprawniony do jego zwołania, jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia takiego wniosku. Ponadto, w takim przypadku pozostali członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uzupełnienia składu Rady Nadzorczej do minimalnej liczby jej członków określonej przez Statut, w drodze wyborów przeprowadzonych w głosowaniu tajnym i na zasadach obowiązujących przy podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej. Mandat członka Rady Nadzorczej wybranego w ten sposób wygasa z dniem odbycia najbliższego Walnego Zgromadzenia, które dokona uzupełnienia składu Rady Nadzorczej.
3. W przypadku odwołania bądź śmierci Przewodniczącego Rady Nadzorczej, a także jego rezygnacji z członkostwa w Radzie Nadzorczej bądź z funkcji, rada nadzorcza jest zobowiązana do spowodowania niezwłocznego zwołania Walnego Zgromadzenia w celu wyboru nowego Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Na czas wyboru nowego Przewodniczącego Rady Nadzorczej, jego obowiązki i uprawnienia przysługują zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

§ 23.

Członek Rady Nadzorczej jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Radę Nadzorczą o zaistniałym konflikcie interesów lub możliwości jego powstania oraz powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji i od głosowania nad uchwałą w sprawie, w której zaistniał konflikt.

§ 24.

W umowach z członkami Zarządu Rada Nadzorcza jest reprezentowana przez Przewodniczącego lub innego członka Rady Nadzorczej, działających na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, zawierającej zgodę na zawarcie określonej umowy.

§ 25.

Szczegółowe zasady działania Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalany przez Walne Zgromadzenie.

§ 26.

Członkom Rady Nadzorczej należy się wynagrodzenie, którego wysokość bądź zasady obliczenia oraz terminy wypłaty określa Walne Zgromadzenie.

§ 27.

Do uprawnień i obowiązków Rady Nadzorczej należy w szczególności:

- a) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki z zastrzeżeniem że podmiot ten powinien być zmieniany przynajmniej raz na siedem lat obrotowych,
- b) udzielenie zgody albo odmowa jej udzielenia na dokonanie przez Zarząd czynności, dla których taka zgoda jest wymagana,
- c) rozpatrywanie i opiniowanie wszystkich spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia,
- d) sporządzenie i przedstawienie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu zwięzłej oceny sytuacji Spółki, z uwzględnieniem systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki,
- e) dokonanie i przedstawienie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu oceny swojej pracy.

IV. C Zarząd**§ 28.**

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

3. Członkowie Zarządu wybierani są na wspólną, trzyletnią kadencję.

§ 29.

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

§ 30.

Uchwały Zarządu wymaga w szczególności:

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

§ 31.

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

§ 32.

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

§ 33.

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

§ 34.

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

- a) zawarciem przez Spółkę znaczącej umowy z podmiotem powiązanym, za wyjątkiem umów typowych zawieranych na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotem zależnym, w którym Spółka posiada większościowy udział kapitałowy; umowa znacząca i podmiot powiązany mają znaczenie określone w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz.U.Nr 209, poz.1744),
- b) zaciągnięciem kredytów wykraczających poza plan finansowy Spółki,
- c) udzielaniem poręczeń na kwotę przekraczającą łącznie równowartość 50.000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) euro,
- d) przejęciem zobowiązań osób trzecich,
- e) ustanowieniem zastawu i innych zabezpieczeń niezwiązanych z działalnością gospodarczą, w wysokości przekraczającej łącznie równowartość kwoty 50.000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) euro.

- f) zawarciem, rozwiązaniem albo zmianą umów dzierżawy i innych umów tego rodzaju, jeżeli zawierane są na okres dłuższy niż 3 lata lub gdy roczny czynsz dzierżawny płacony przez Spółkę jest wyższy od równowartości 60.000,00 (sześćdziesiąt tysięcy) euro,
- g) przyjęciem planu rocznego dla Spółki, w szczególności planów inwestycyjnych i finansowych, jak również planów strategicznych,
- h) udzieleniem pożyczek poza zwykłym obrotem towarowym na łączną kwotę przekraczającą równowartość 50.000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) euro.

§ 35.

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

V. Postanowienia końcowe

§ 36.

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

§ 37.

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

7.4. Warunki Emisji Obligacji

Warunki Emisji Obligacji

W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią niniejszego Memorandum a Warunkami Emisji decydujące znaczenie ma treść Warunków Emisji.

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII O

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 Emisji**” oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Oferującemu;
- 1.2. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Oferującego;
- 1.3. „**Aktywa o Znacznej Wartości**” oznacza aktywa bilansowe któregośkolwiek podmiotu z Grupy Emitenta stanowiące co najmniej 10 (dziesięciu) % Kapitału Własnego;
- 1.4. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.5. „**Depozyt**” 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;
- 1.6. „**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;
- 1.7. „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji;
- 1.8. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.9. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.10. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.11. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza piąty 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;
- 1.12. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
- 1.13. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
- 1.14. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.15. „**Ewidencja**” oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.16. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;

- 1.17. „**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;
- 1.18. „**Kapitał Własny**” oznacza łączną wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie Sprawozdania Finansowego;
- 1.19. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.20. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 505 ze zm.);
- 1.21. „**Koszty Emisji**” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Oferującego, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.22. „**Memorandum Informacyjne**” oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 3 Ustawy o Ofercie w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 8 sierpnia 2013 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą publiczną lub ubieganiem się o dopuszczenie instrumentów finansowych do obrotu na rynku regulowanym (Dz.U. z 2013 r. poz. 988);
- 1.23. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.24. „**Obligatariusz**” oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie 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;
- 1.25. „**Odsetki**”, „**Oprocentowanie**” oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 0 Warunków Emisji;
- 1.26. „**Oferujący**” oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.27. „**PLN**”, „**zł**” oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.28. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.29. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 498);
- 1.30. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 243 z późn. zm);
- 1.31. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.32. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.33. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.34. „**Raport Bieżący**” oznacza raport bieżący, o którym mowa w Załączniku Nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu;
- 1.35. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w

szczegółności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;

- 1.36. „**Rozporządzenie prospektowe**” oznacza rozporządzenia 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;
- 1.37. „**Rynek ASO**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub jej następców prawnych;
- 1.38. „**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,
- 1.39. „**Stopa Procentowa**” oznacza **6,65 proc.** w skali roku, z zastrzeżeniem pkt. 16.4. Warunków Emisji;
- 1.40. „**Strona Internetowa**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem www.victoriadom.pl lub innej, która ją zastąpi;
- 1.41. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.42. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 483 z późn. zm.);
- 1.43. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 89 z późn. zm.);
- 1.44. „**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 2019 r. poz. 623);
- 1.45. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz. U. z 2019 r. poz. 351 ze zm.);
- 1.46. „**Walne Zgromadzenie**” oznacza walne zgromadzenie Emitenta;
- 1.47. „**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;
- 1.48. „**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;
- 1.49. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

-
- 1.50. „**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**” oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia.
- 2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)**
- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach, którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. Agenta Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i następnie zapisze Obligacje w Depozycie.
- 3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI**
- 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
- 3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,
- 3.1.2. Uchwały nr 1 Zarządu Victoria Dom S.A. z dnia 29 czerwca 2020 w przedmiocie emisji obligacji serii O,
- 3.1.3. Uchwały nr 1 Rady Nadzorczej Victoria Dom S.A. z dnia 14 lutego 2020
- 4. SERIA OBLIGACJI**
- 4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą O.
- 5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**
- 5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z emisji zostaną wykorzystane na finansowanie kapitału obrotowego Emitenta.
- 6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**
- 6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
- 6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
- 7. WIELKOŚĆ EMISJI**
- 7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 11.000 (jedenaście tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 11.000.000 (jedenaście milionów) 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 oferty publicznej przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w związku 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 zamierza 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.
- 10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**
- 10.1. Obligacje są zbywalne.
- 10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.
- 10.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.
-

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

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. 0 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 lipca 2023 r. („Dzień Wykupu”)**, z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji.

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

13.2.1. na żądanie Obligatariusza lub

13.2.2. na żądanie Emitenta.

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

13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główniej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 0. 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. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.

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

-
- 14.4. W przypadku, gdy:
- 14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
 - 14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
- 14.5. W przypadku, gdy wystąpi którykolwiek z Przypadków Naruszenia określonych w:
- 14.5.1. pkt 14.8.1., 14.8.2, 14.8.3, 14.8.4, 14.8.5, 14.8.6, 14.8.7, 14.8.8, 14.8.9, 14.8.11, 14.8.12, 14.8.13, 14.8.14 i 14.8.15 każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi Żądanie Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez niego Obligacji, w okresie od dnia wystąpienia danego Przypadku Naruszenia do upływu 30 dni od dnia zawiadomienia przez Emitenta o jego wystąpieniu zgodnie z pkt. 21.1. W przypadku doręczenia Emitentowi danego Żądania Wcześniejszego Wykupu zgodnie z powyższym, Obligacje wskazane w danym Żądaniu Wcześniejszego Wykupu Emitent wykupi w terminie 30 dni od dnia doręczenia mu danego Żądania Wcześniejszego Wykupu,
 - 14.5.2. pkt 14.8.10 Obligatariusz może doręczyć Emitentowi Żądanie Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez niego Obligacji w okresie 30 dni od daty wyrażenia przez Zgromadzenie Obligatariuszy zgody na złożenie takiego Żądania Wcześniejszego Wykupu, pod warunkiem, iż Zgromadzenie Obligatariuszy wyraziło taką zgodę w terminie 90 dni od daty zawiadomienia przez Emitenta o wystąpieniu ww. Przypadku Naruszenia zgodnie z pkt. 21.1 Obligacje wskazane w danym Żądaniu Wcześniejszego Wykupu Emitent wykupi w terminie 5 Dni Roboczych od dnia doręczenia mu danego Żądania Wcześniejszego Wykupu, chyba że do czasu wyrażenia zgody przez Zgromadzenia Obligatariuszy, o której mowa powyżej, Emitent usunie skutki wystąpienia Przypadku Naruszenia, w związku z wystąpieniem którego zostało złożone takie Żądanie Wcześniejszego Wykupu .
- 14.6. Obligatariusz lub Obligatariusze reprezentujących przynajmniej 10 % skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, może żądać od Emitenta zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy z porządkiem obrad przewidującym wyrażenie przez Zgromadzenie Obligatariuszy zgody na składanie przez Obligatariuszy Żądań Wcześniejszego Wykupu w związku z zaistnieniem i trwaniem Przypadku Naruszenia wskazanego w pkt 14.5.2.
- 14.7. W dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza, Emitent dokona wykupu Obligacji wskazanych w danym Żądaniu Wcześniejszego Wykupu.
- 14.8. Za przypadek naruszenia („Przypadek Naruszenia”) będzie uważane wystąpienie chociażby jednego z wymienionych poniżej zdarzeń:
- 14.8.1. 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.

14.8.2. Zgody, licencje, zezwolenia

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

14.8.3. 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 30% zysku netto wykazanego w ostatnim zbadanym Sprawozdaniu Finansowym,
- (ii) podjęcie uchwały walnego zgromadzenia Emitenta w sprawie obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji własnych lub dokonanie jakiegokolwiek wypłaty z któregoś z ww. tytułów,

14.8.4. 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.

14.8.5. Finansowanie podmiotów spoza Grupy

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

14.8.6. 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.

14.8.7. Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego

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

14.8.8. 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.

14.8.9. 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).

14.8.10. 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.

14.8.11. 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.

14.8.12. Rynek ASO

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

14.8.13. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

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

14.8.14. 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.

14.8.15. 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 WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA

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

- 15.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
- 15.1.3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 15.1.4. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
 - W Dniu wypłaty odsetek za I, II, III Okres Odsetkowy – 1,5%,
 - W Dniu wypłaty odsetek za IV Okres Odsetkowy – 1%,
 - W Dniu wypłaty odsetek za V Okres Odsetkowy – 0,5%,

16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

16.1. Płatność Odsetek

- 16.1.1. Obligacje są oprocentowane poczynając 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 ostatniego dnia 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 stycznia 2021
2.	21 stycznia 2021	21 lipca 2021
3.	21 lipca 2021	21 stycznia 2022
4.	21 stycznia 2022	21 lipca 2022
5.	21 lipca 2022	21 stycznia 2023
6.	21 stycznia 2023	21 lipca 2023

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

16.3. Wysokość Odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

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

gdzie:

- O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,
 - Opr - oznacza Stopę Procentową,
 - N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,
 - LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),
- po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

- 16.3.1. Kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego.
- 16.3.2. Agent Kalkulacyjny zawiadomi Emitenta o kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.
- 16.3.3. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Warunki Emisji oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

16.4. Podwyższenie Stopy Procentowej

- 16.4.1. Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 0,80, to Stopa Procentowa ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku);
- 16.4.2. Podwyższona Stopa Procentowa 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. Obniżenie Stopy Procentowej do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie równy lub niższy niż 0,80. Obniżona Stopa Procentowa, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 16.4 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. 14.8 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 Agent Emisji, Oferujący i jako Agent Kalkulacyjny 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 Oferującego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

Warszawa, dnia 30 czerwca 2020 r.

Za Emitenta

7.5. Uchwała stanowiąca podstawę emisji Obligacji



Uchwała nr 1

z dnia 29 czerwca 2020 r.

Zarządu Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie

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

w przedmiocie emisji obligacji serii O

§ 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. 2018 r. poz. 483, ze zm., „Ustawa o Obligacjach”), postanawia o emisji przez Spółkę obligacji na następujących warunkach:

- 1) Spółka wyemituje obligacje na okaziciela, zabezpieczone o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 11.000.000 (jedenaście milionów) złotych, lecz nie więcej niż 2.500.000 EUR, biorąc pod uwagę średni kurs EUR opublikowany przez NBP na dzień podjęcia niniejszej uchwały („Obligacje”).
- 2) Oznaczenie serii: O;
- 3) Emisja Obligacji nastąpi w trybie oferty publicznej przewidzianej w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w związku z art. 3 w zw. z art. 37b ust. 1 ustawy 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 2019 r. poz. 623 ze zm.; „Ustawa 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 zamierza 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.
- 4) Wartość nominalna i cena emisyjna jednej obligacji wyniesie 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych;
- 5) Obligacje będą oprocentowane według stałej stopy procentowej równej 6,65 proc. w skali roku.
- 6) Obligacje będą obligacjami niezabezpieczonymi;
- 7) Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. za pośrednictwem agenta emisji. Niniejsza uchwała stanowi

VICTORIA DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

ul. Kąty Grodzkie 105, 03-289 Warszawa

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

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

www.victoriadom.pl



- jednocześnie upoważnienie dla Emitenta do zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy lub umów o rejestrację Obligacji;
- 8) Wykup obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 3 lata od dnia emisji;
- 9) Emitent będzie się ubiegał o wprowadzone obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za podjęciem uchwały głosowało : 4 członków Zarządu,

Przeciw podjęciu uchwały głosowało : 0 członków Zarządu,

Wstrzymało się od głosu: 0 członków Zarządu,

Michał Sebastian
Jasiński

Elektronicznie podpisany przez
Michał Sebastian Jasiński
Data: 2020.06.29 09:50:20
+02'00'

Michał Jasiński
Prezes Zarządu

Waldemar
Cezary Wasiluk

Elektronicznie podpisany przez
Waldemar Cezary Wasiluk
Data: 2020.06.29 09:49:18
+02'00'

Waldemar Wasiluk
Wiceprezes Zarządu

Anna Danuta
Piotrowska

Elektronicznie podpisany
przez Anna Danuta Piotrowska
Data: 2020.06.29 09:47:42
+02'00'

Anna Piotrowska
Członek Zarządu

BOŻENA SUBDA;
VICTORIA DOM SA

Elektronicznie podpisany przez
BOŻENA SUBDA; VICTORIA DOM
SA
Data: 2020.06.29 09:38:15 +02'00'

Bożena Subda
Członek Zarządu



UCHWAŁA NR 1
Rady Nadzorczej VICTORIA DOM S.A.
z dnia 14 lutego 2020 r.

w sprawie zatwierdzenia programu emisji obligacji lub zawarcia umowy kredytu

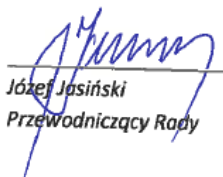
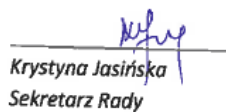
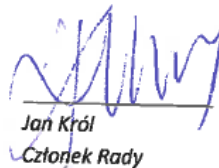
§ 1.

Rada Nadzorcza spółki Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie zatwierdza program emisji obligacji lub zawarcia umowy kredytu w banku komercyjnym do kwoty 150.000.000,- (sto pięćdziesiąt milionów) złotych na warunkach i wg uznania Zarządu na bieżącą finansowanie działalności i rozwoju Spółki Victoria Dom S.A.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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


Józef Jasiński
Przewodniczący Rady
Krystyna Jasińska
Sekretarz Rady
Jan Król
Członek Rady

7.6. Wzór Formularza Zapisu**FORMULARZ ZAPISU NA OBLIGACJI SERII 'O' VICTORIA DOM S.A.****KLIENT INSTYTUCJONALNY**

(dalej zwany/a: „**Inwestorem**”),

Zgodnie z memorandum informacyjnym („**Memorandum**”) sporządzonym w związku z ofertą publiczną 11.000 (jedenaście tysięcy) obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą **O** („**Obligacje**”) emitowanych przez Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie („**Emitent**”), opublikowanym na stronie internetowej podmiotu świadczącego na rzecz **Emitenta** usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa („**Dom Maklerski**”) pod adresem www.michaelstrom.pl, dla których prawa oraz obowiązki **Emitenta** i obligatariuszy zostały określone w „Warunkach Emisji Obligacji serii O emitowanych przez Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie” („**Warunki Emisji**”), stanowiących załącznik do **Memorandum**, niniejszym składam zapis na **Obligacje**, zgodnie z danymi wskazanymi w **TABELI DANYCH** zamieszczonej w niniejszym formularzu („**Formularz**”).

WAŻNA INFORMACJA DLA INWESTORA:

- 1/ **Dom Maklerski** zidentyfikował **Inwestora** jako Klienta profesjonalnego w rozumieniu art. 39b) pkt. a-i ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 89, z późn. zm.) („**Ustawa o obrocie**”), a **Inwestor** został poinformowany o zasadach traktowania przez **Dom Maklerski** Klientów profesjonalnych oraz o możliwości przedstawienia pisemnego żądania traktowania go jak Klienta detalicznego.
- 2/ Przed złożeniem **Formularza** należy zapoznać się z **Memorandum** i załącznikami do niego, w tym w szczególności z **Warunkami Emisji** i w pełni zaakceptować ich postanowienia.
- 3/ Warunkiem nabycia **Obligacji** jest otrzymanie przez **Emitenta** prawidłowo wypełnionego **Formularza** oraz wpłacenie kwoty stanowiącej iloczyn ceny emisyjnej jednej **Obligacji** i liczby **Obligacji**, na które **Inwestor** dokonuje zapisu tj. łącznej ceny emisyjnej.
- 4/ Oferta nabycia **Obligacji** zawarta w **Formularzu** może zostać przyjęta w całości, części lub może być nie przyjęta, co oznacza, iż liczba przydzielonych **Inwestorowi Obligacji** może być równa albo niższa od liczby wskazanej w **Formularzu** lub że **Obligacje** nie zostaną przydzielone **Inwestorowi** w ogóle.
- 5/ Składając **Formularz Inwestor** zobowiązuje się opłacić obligacje w wysokości wskazanej w **TABELI DANYCH**.
- 6/ Harmonogram oferty **Obligacji** może ulec zmianie stosownie do postanowień zawartych w **Memorandum**.
- 7/ Złożenie **Formularza** może skutkować zawarciem przez **Inwestora** z **Domem Maklerskim** umowy o świadczenie usługi maklerskiej polegającej na przyjęciu i przekazaniu do **Emitenta** zlecenia nabycia **Obligacji**.


TABELA DANYCH na kolejnej stronie 

TABELA DANYCH		
Nabywane Obligacje: Victoria Dom S.A. seria 'O'		
Wartość nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji:	1.000,00 (jeden tysiąc) PLN	
Liczba nabywanych Obligacji:		
Łączna cena emisyjna nabywanych Obligacji [PLN]:		
Dane do wpłat na Obligacje:		
właściciel rachunku:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.	
adres:	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa	
numer rachunku bankowego:	79 1130 1017 0020 1571 0220 0004	
Bank:	Bank Gospodarstwa Krajowego	
tytuł:	Obligacje serii 'O' Victoria Dom S.A.	
Dane Inwestora:		
Firma:		
KRS / REGON / RFI:		
Adres siedziby:		
Adres do korespondencji:		
Numer(y) telefonu kontaktowego:		
Adres poczty elektronicznej:		
Dane osoby (osób) działającej (ych) w imieniu Inwestora:		
Imię i Nazwisko:		
Stanowisko:		
Rodzaj, seria, numer i data ważności dok. tożsamości:		
PESEL:		
Rachunek Papierów Wartościowych (RPW) Inwestora, na którym zostaną zapisane Obligacje po ich dematerializacji w KDPW:		
numer RPW Inwestora:		
podmiot prowadzący ww. RPW (nazwa podmiotu / kod podmiotu):		
Rachunek bankowy Inwestora, na który przekazane zostaną świadczenia z Obligacji lub ewentualne zwroty wpłat:		
numer rachunku bankowego (NRB):		
podmiot prowadzący ww. rachunek bankowy:		
Miejscowość, data, godzina; podpisy:		
Inwestor / w imieniu Inwestora:	W imieniu Michael / Ström Domu Maklerskiego S.A.:	
Miejscowość, data:	Miejscowość, data, godzina :	
Podpis(y):	Podpis:	

FORMULARZ ZAPISU NA OBLIGACJI SERII 'O' VICTORIA DOM S.A.**KLIENT PROFESJONALNY NIEBĘDĄCY INSTYTUCJĄ FINANSOWĄ**

(dalej zwany/a: „**Inwestorem**”),

Zgodnie z memorandum informacyjnym („**Memorandum**”) sporządzonym w związku z ofertą publiczną 11.000 (jedenastu tysięcy) obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą **O** („**Obligacje**”) emitowanych przez Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie („**Emitent**”), opublikowanym na stronie internetowej podmiotu świadczącego na rzecz **Emitenta** usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa („**Dom Maklerski**”) pod adresem www.michaelstrom.pl, dla których prawa oraz obowiązki **Emitenta** i obligatariuszy zostały określone w „Warunkach Emisji Obligacji serii O emitowanych przez Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie” („**Warunki Emisji**”), stanowiących załącznik do **Memorandum**, niniejszym składam zapis na **Obligacje**, zgodnie z danymi wskazanymi w **TABELI DANYCH** zamieszczonej w niniejszym formularzu („**Formularz**”).

WAŻNA INFORMACJA DLA INWESTORA:

- 1/ **Dom Maklerski** zidentyfikował **Inwestora** jako Klienta profesjonalnego w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2286, z późn. zm.) („**Ustawa o obrocie**”), a **Inwestor** został poinformowany o zasadach traktowania przez **Dom Maklerski** Klientów profesjonalnych oraz o możliwości przedstawienia pisemnego żądania traktowania go jak Klienta detalicznego.
- 2/ Przed złożeniem **Formularza** należy zapoznać się z **Memorandum** i załącznikami do niego, w tym w szczególności z **Warunkami Emisji** i w pełni zaakceptować ich postanowienia.
- 3/ Warunkiem nabycia **Obligacji** jest: (i) otwarcie rachunku papierów wartościowych prowadzonego przez **Dom Maklerski**, (ii) otrzymanie przez **Dom Maklerski** prawidłowo wypełnionego i podpisanego przez **Inwestora** lub osoby reprezentujące **Inwestora Formularza** oraz (iii) zapewnienie środków pieniężnych na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez **Dom Maklerski** w kwocie stanowiącej iloczyn ceny emisyjnej jednej **Obligacji** i liczby **Obligacji**, na które **Inwestor** dokonuje zapisu bez dokonywania jakichkolwiek potrąceń roszczeń wzajemnych i z uwzględnieniem prowizji przyznanej **Domowi Maklerskiemu**.
- 4/ Oferta nabycia **Obligacji** zawarta w **Formularzu** może zostać przyjęta w całości, części lub może być nie przyjęta, co oznacza, iż liczba przydzielonych **Inwestorowi Obligacji** może być równa albo niższa od liczby wskazanej w **Formularzu** lub że **Obligacje** nie zostaną przydzielone **Inwestorowi** w ogóle.
- 5/ Składając **Formularz** **Inwestor** zobowiązuje się opłacić **Obligacje** w wysokości wskazanej w **TABELI DANYCH**.
- 6/ Harmonogram oferty **Obligacji** może ulec zmianie stosownie do postanowień zawartych w **Memorandum**.
- 7/ Złożenie **Formularza** może skutkować zawarciem przez **Inwestora** z **Domem Maklerskim** umowy o świadczenie usługi maklerskiej polegającej na przyjęciu i przekazaniu do **Emitenta** zlecenia nabycia **Obligacji**.

TABELA DANYCH na kolejnej stronie ❷

TABELA DANYCH	
Nabywane Obligacje: Victoria Dom S.A. seria 'O'	
A. Wartość nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji:	1.000,00 (jeden tysiąc) PLN
B. Łączna liczba nabywanych Obligacji:	
C. Łączna wartość nabywanych Obligacji [PLN]:	
D. Stawka prowizji [%]:	
E. Kwota prowizji [PLN]:	
F. Łączna kwota do wpłaty (C+E) [PLN]:	
Dane rachunku maklerskiego Inwestora prowadzonego przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A., na którym mają zostać zablokowane środki pieniężne na nabycie Obligacji, zostanie dokonane rozliczenie przydziału Obligacji oraz przekazywane będą świadczenia z Obligacji:	
Nr rachunku:	
Dane Inwestora:	
Imię i Nazwisko / Firma:	
Rodzaj, seria, numer i data ważności dok. tożsamości:	
PESEL / KRS / REGON:	
Adres zamieszkania / siedziby:	
Adres do korespondencji:	
Numer(y) tel. kontaktowego:	
Adres poczty elektronicznej:	
Dane osoby (osób) działającej (-ych) w imieniu Inwestora:	
Imię i Nazwisko:	
Rodzaj, seria, numer i data ważności dok. tożsamości:	
PESEL:	
Adres zamieszkania:	
Miejscowość, data, godzina; podpisy:	
Inwestor / w imieniu Inwestora: Miejscowość, data:	W imieniu Michael / Ström Domu Maklerskiego S.A.: Miejscowość, data, godzina:
Podpis(y):	Podpis:

FORMULARZ ZAPISU NA OBLIGACJI SERII 'O' VICTORIA DOM S.A.**KLIENT INDYWIDUALNY**

(dalej zwany/a: „Inwestorem”),

Zgodnie z memorandum informacyjnym („**Memorandum**”) sporządzonym w związku z ofertą publiczną 11.000 (jedenastę tysięcy) obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą **O** („**Obligacje**”) emitowanych przez Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie („**Emitent**”), opublikowanym na stronie internetowej podmiotu świadczącego na rzecz **Emitenta** usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa („**Dom Maklerski**”) pod adresem www.michaelstrom.pl, dla których prawa oraz obowiązki **Emitenta** i obligatariuszy zostały określone w „Warunkach Emisji Obligacji serii O emitowanych przez Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie” („**Warunki Emisji**”), stanowiących załącznik do **Memorandum**, niniejszym składam zapis na **Obligacje**, zgodnie z danymi wskazanymi w **TABELI DANYCH** zamieszczonej w niniejszym formularzu („**Formularz**”).

WAŻNA INFORMACJA DLA INWESTORA:

- 1/ Przed złożeniem **Formularza** należy zapoznać się z **Memorandum** i załącznikami do niego, w tym w szczególności z **Warunkami Emisji** i w pełni zaakceptować ich postanowienia.
- 2/ Przed złożeniem **Formularza** należy zapoznać się z sytuacją finansową **Emitenta**.
- 3/ Przed złożeniem **Formularza** należy posiadać wszystkie zgody korporacyjne wymagane do złożenia zapisu na **Obligacje** (jeśli dotyczy).
- 4/ Warunkiem nabycia **Obligacji** jest: (i) otwarcie rachunku papierów wartościowych prowadzonego przez **Dom Maklerski**, (ii) otrzymanie przez **Dom Maklerski** prawidłowo wypełnionego i podpisanego przez **Inwestora** lub osoby reprezentujące **Inwestora** **Formularza** oraz (iii) zapewnienie środków pieniężnych na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez **Dom Maklerski** w kwocie stanowiącej iloczyn ceny emisyjnej jednej **Obligacji** i liczby **Obligacji**, na które **Inwestor** dokonuje zapisu bez dokonywania jakichkolwiek potrąceń roszczeń wzajemnych i z uwzględnieniem prowizji przyznanej **Domowi Maklerskiemu**.
- 5/ Oferta nabycia **Obligacji (Formularz)** może zostać przyjęta w całości, części lub może być nie przyjęta, co oznacza, iż liczba przydzielonych **Inwestorowi Obligacji** może być równa albo niższa od liczby wskazanej w **Formularzu** lub że **Obligacje** nie zostaną przydzielone **Inwestorowi** w ogóle.
- 6/ Składając **Formularz** **Inwestor** zobowiązuje się opłacić **Obligacje** w wysokości wskazanej w **TABELI DANYCH**.
- 7/ Harmonogram oferty **Obligacji** może ulec zmianie stosownie do postanowień zawartych w **Memorandum**.
- 8/ Dane osobowe **Inwestora** przetwarzane są przez Oferującego (**Dom Maklerski**) na podstawie rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.Urz. UE L119, s.1). Informacja w tym zakresie znajduje się na stronie Oferującego w zakładce „Regulacje” - [RODO - obowiązek informacyjny](#)


TABELA DANYCH na kolejnej stronie 

TABELA DANYCH		
Nabywane Obligacje: Victoria Dom S.A. seria 'O'		
A. Wartość nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji:	1.000,00 (jeden tysiąc) PLN	
B. Łączna liczba nabywanych Obligacji:		
C. Łączna wartość nabywanych Obligacji [PLN]:		
D. Stawka prowizji [%]:		
E. Kwota prowizji [PLN]:		
F. Łączna kwota do wpłaty (C+E) [PLN]:		
Dane rachunku maklerskiego Inwestora prowadzonego przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A., na którym mają zostać zablokowane środki pieniężne na nabycie Obligacji, zostanie dokonane rozliczenie przydziału Obligacji oraz przekazywane będą świadczenia z Obligacji:		
Nr rachunku:		
Dane Inwestora:		
Imię i Nazwisko / Firma:		
Rodzaj, seria, numer i data ważności dok. tożsamości:		
PESEL / KRS / REGON:		
Adres zamieszkania / siedziby:		
Adres do korespondencji:		
Numer(y) tel. kontaktowego:		
Adres poczty elektronicznej:		
Dane osoby (osób) działającej (-ych) w imieniu Inwestora:		
Imię i Nazwisko:		
Rodzaj, seria, numer i data ważności dok. tożsamości:		
PESEL:		
Adres zamieszkania:		
Miejscowość, data, godzina; podpisy:		
Inwestor / w imieniu Inwestora: Miejscowość, data:	W imieniu Michael / Ström Domu Maklerskiego S.A.: Miejscowość, data, godzina:	
Podpis(y):	Podpis:	