

OSTATECZNE WARUNKI OBLIGACJI SERII P2023B

Victoria Dom S.A.

Warszawa, 06 marca 2024 r.

Niniejszy dokument określa ostateczne warunki emisji dla obligacji wskazanych poniżej, emitowanych przez Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Kąty Grodzkie 105, 03-289 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV 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 („Spółka”).

Obligacje serii P2023B („**Obligacje**”) emitowane są w ramach II Programu Emisji Obligacji do kwoty 200.000.000 PLN na podstawie Uchwały Zarządu Spółki nr 2 z dnia 26 sierpnia 2020 roku w sprawie ustanowienia II programu emisji obligacji, zmienionej Uchwałą nr 1 Zarządu Spółki z dnia 07 marca 2023 r. w sprawie zmiany treści Uchwały Zarządu Spółki Victoria Dom S.A. nr 2 z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie II Programu Emisji Obligacji, uchwały Zarządu Spółki nr 2 z dnia 06 marca 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii P2023B oraz zatwierdzenia ostatecznych warunków emisji obligacji serii P2023B („**Ostateczne Warunki Obligacji**”) („**Program**”, „**Uchwały o Programie**”).

Prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę w związku z emisją Obligacji w ramach Programu został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 24 października 2023 roku („**Prospekt**”). Suplement nr 1 do Prospektu został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 27 lutego 2024 r.

Niniejsze Ostateczne Warunki Obligacji stanowią ostateczne warunki emisji dla Obligacji w rozumieniu art. 8 ust. 4 Rozporządzenia Prospektowego i w celu uzyskania wszystkich istotnych informacji muszą być odczytywane w związku z Prospektem i ewentualnymi suplementami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi.

Prospekt, zawierający podstawowe warunki emisji Obligacji, wraz z ewentualnymi suplementami oraz komunikatami aktualizującymi do Prospektu został udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki ([www.\[.\]victoriadom\[.\]pl](http://www.victoriadom.pl)) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www.\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)).

Spółka zwraca uwagę na konieczność łącznej interpretacji Prospektu i niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji w celu uzyskania pełnych informacji wraz z ewentualnymi suplementami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi.

Do niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji załączone zostało podsumowanie Prospektu dotyczące emisji Obligacji.

Informacje zawarte w niniejszym dokumencie stanowią ostateczne warunki dla Obligacji w nim opisanych w rozumieniu Rozporządzenia prospektowego a także stanowią szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii oraz ostateczne warunki oferty danej serii Obligacji w rozumieniu Uchwał o Programie.

Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym dokumencie wielką literą, niezdefiniowane inaczej w niniejszym dokumencie, mają znaczenie przypisane im w Prospekcie.

1. INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI

Oznaczenie serii:	P2023B
Maksymalna liczba oferowanych Obligacji:	do 50.000
Łączna Wartość Nominalna Obligacji:	do 50.000.000 PLN (pięćdziesiąt milionów złotych)
Cena Emisyjna:	jest stała i równa Wartości Nominalnej 1.000 PLN (tysiąc złotych)
Minimalna wielkość zapisu:	1 sztuka
Miejsca przyjmowania zapisów:	określone w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki (www.victoriadom.pl) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl).
Podmiot dokonujący technicznego przydziału Obligacji:	Firma Inwestycyjna
Zasady redukcji zapisów:	redukcja nastąpi w sposób proporcjonalny, z zastrzeżeniem, że ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom zostaną przydzielone kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. W przypadku, gdy po dokonaniu przydziału zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom, Obligacje takie zostaną przydzielone tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy opiewające na takie same największe liczby Obligacji

Rodzaj Inwestorów, do których kierowana jest Oferta	Indywidualny i Instytucjonalny
Tryb rejestracji Obligacji:	Agent Techniczny: Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie. Rejestracja w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku
Zabezpieczenie:	Nie.
Premia z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta	<ul style="list-style-type: none"> – W Dniu Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy 0,8%, – W Dniu Płatności Odsetek za II Okres Odsetkowy 0,6 %, – W Dniu Płatności Odsetek za III Okres Odsetkowy 0,4 %, – W Dniu Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy 0,2 %,

2. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów:	11 marca 2024 r.
Termin zakończenia przyjmowania zapisów:	25 marca 2024 r.
Przewidywany termin warunkowego przydziału:	27 marca 2024 r.
Przewidywany Dzień Emisji:	3 kwietnia 2024 r.
Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości:	3 kwietnia 2024 r.
Przewidywany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu:	10 kwietnia 2024 r.

Ponadto w sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, w przypadku gdy suplement, o którym mowa w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, pod warunkiem, że nowy

znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnosząca się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem oferty Obligacji danej serii. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje w terminie dwóch dni roboczych od dnia udostępnienia do publicznej wiadomości suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. Szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu będą każdorazowo przedstawiane w suplementcie. W związku z powyższym Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

3. INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

Niniejsze informacje zawierające szczegółowe warunki emisji Obligacji powinny być czytane łącznie z podstawowymi warunkami emisji Obligacji („**Podstawowe Warunki Emisji**”) zawartymi w rozdziale „**Podstawowe Warunku Emisji Obligacji**” Prospektu. Niniejsze informacje zawierające szczegółowe warunki emisji Obligacji łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji stanowią warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach.

Terminy pisane dużą literą mają znaczenie nadane im w Podstawowych Warunkach Emisji.

Oznaczenie serii:	P2023B
Wstępny kod ISIN:	PLVCTDM00199
Dzień Ostatecznego Wykupu:	2 kwietnia 2027 r.
Dni Płatności Odsetek:	2 października 2024 r., 2 kwietnia 2025 r., 2 października 2025 r., 2 kwietnia 2026 r., 2 października 2026 r. oraz 2 kwietnia 2027 r.
Maksymalna liczba Obligacji emitowanych w danej serii:	do 50.000
Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji emitowanych w danej serii:	do 50.000.000
Oprocentowanie:	Zmienne
Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:	nie dotyczy

Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	5,25%
Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	WIBOR dla 6 miesięcznych kredytów
Amortyzacja	nie dotyczy
Przewidywane wpływy netto z emisji:	48.375.000,00 PLN
Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty:	1.625.000 PLN
Przeznaczenie wpływów z Oferty:	Cel nie został określony. Po odliczeniu kosztów emisji całość środków z emisji Obligacji zostanie wykorzystana na finansowanie kapitału obrotowego Grupy Emitenta.

W imieniu Emitenta:

Michał Jasiński
Prezes Zarządu

Waldemar Wasiluk
Wiceprezes Zarządu

Anna Piotrowska
Członek Zarządu

Bożena Subda
Członek Zarządu

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII P2023B -
MIEJSCA PRZYJMOWANIA ZAPISÓW**



Victoria Dom spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie i adresem przy ul. Kąty Grodzkie 105, 03-289 Warszawa, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000305793

- 1. Zapisy na Obligacje przyjmowane są w następujących punktach obsługi klienta Michael / Ström Dom Maklerski S.A.**

Lp.	Nazwa POK	Kod pocztowy	Miasto	Adres	Telefon kontaktowy
1.	POK Warszawa	00-807	Warszawa	Al. Jerozolimskie 100	T: +48 22 128 59 00 F: +48 22 128 59 89
2.	POK Poznań	60-751	Poznań	ul. Wyspiańskiego 26B / 24	+ 48 61 226 83 14
3.	POK Kraków	30-150	Kraków	ul. Armii Krajowej 16	+ 48 12 622 40 80
4.	POK Wrocław	50-414	Wrocław	ul. Podwale 83/20	+ 48 71 728 98 75
5.	POK Gdańsk	80-280	Gdańsk	ul. Antoniego Słonimskiego 2/U1	+ 48 58 354 95 63
6.	POK Łódź	90-243	Łódź	ul. Stefana Jaracza 78	+ 48 42 307 05 53
7.	POK Lublin	20-632	Lublin	ul. Jana Sawy 2	+ 48 81 565 70 49

2. Zapisy na Obligacje przyjmowane są w następujących punktach obsługi klienta DOM MAKLERSKI BDM S.A.

Lp.	Nazwa punktu sprzedaży	Kod pocztowy	Miasto	Ulica
1.	Pełnozakresowy POK Bielsko-Biała	43-300	Bielsko-Biała	ul. Stojałowskiego 27
2.	Niepełnozakresowy POK Jastrzębie-Zdrój	44-335	Jastrzębie-Zdrój	ul. Łowicka 35
3.	Pełnozakresowy POK Katowice	40-096	Katowice	ul. 3-go Maja 23
4.	Niepełnozakresowy POK Kęty	32-650	Kęty	ul. Sobieskiego 16
5.	Pełnozakresowy POK Kraków	31-153	Kraków	ul. Szlak 67
6.	Pełnozakresowy POK Lubin	59-300	Lubin	ul. Skłodowskiej-Curie 7
7.	Pełnozakresowy POK Tarnów	33-100	Tarnów	ul. Krakowska 11a
8.	Pełnozakresowy POK Tychy	43-100	Tychy	aleja Jana Pawła II 20
9.	Pełnozakresowy POK Warszawa	00-672	Warszawa	ul. Piękna 68
10.	Niepełnozakresowy POK Wrocław	53-129	Wrocław	ul. Sudecka 74

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII P2023B - PODSUMOWANIE



Victoria Dom spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie i adresem przy ul. Kąty Grodziskie 105, 03-289 Warszawa, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000305793

Niniejsze Podsumowanie zostało przygotowane w oparciu o informacje podlegające ujawnieniu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa („**Informacje**”), w związku z ofertą Obligacji serii P2023B. Informacje ponumerowane są w sekcjach 1-4. Niniejsze Podsumowanie zawiera wszystkie wymagane Informacje, których uwzględnienie jest obowiązkowe w przypadku Emitenta i w przypadku rodzaju papierów wartościowych opisywanych w Prospekcie Podstawowym. W przypadku, gdy dana Informacja musi być uwzględniona w podsumowaniu ze względu na rodzaj papierów wartościowych i Emitenta, może zaistnieć sytuacja, że nie będzie istotnych danych dotyczących takiej informacji. W takim przypadku, w podsumowaniu umieszcza się krótki opis Informacji z adnotacją „nie dotyczy”.

SEKCJA 1 – WPROWADZENIE ZAWIERAJĄCE OSTRZEŻENIA		
Ostrzeżenia	Niniejsze podsumowanie należy odczytywać jako wprowadzenie do Prospektu i jest ono spójne z pozostałymi częściami Prospektu. Każda decyzja o inwestycji w papiery wartościowe powinna być oparta na przeanalizowaniu przez inwestora całości Prospektu. Inwestor może stracić całość lub część zainwestowanego kapitału. Odpowiedzialność inwestora ograniczona jest do kwoty inwestycji. Odpowiedzialność cywilna dotyczy wyłącznie tych osób, które przedłożyły podsumowanie, w tym jakiegokolwiek jego tłumaczenie, jednak tylko w przypadku, gdy – odczytywane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu – podsumowanie wprowadza w błąd, jest nieprecyzyjne lub niespójne lub gdy – odczytywane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu – nie przedstawia kluczowych informacji mających pomóc inwestorom w podjęciu decyzji o inwestycji w dane papiery wartościowe.	
Nazwa papierów wartościowych	Obligacje zwykłe na okaziciela serii P2023B.	
Międzynarodowy kod identyfikujący papiery wartościowe (ISIN)	Na dzień publikacji niniejszego Podsumowania Obligacje są oznaczone przez KDPW wstępnym kodem ISIN PLVCTDM00199.	
Dane identyfikacyjne i kontaktowe Emitenta	Nazwa (firma):	Victoria Dom Spółka Akcyjna
	Forma prawna	Spółka akcyjna
	Kraj założenia:	Polska
	Siedziba:	Warszawa
	Adres:	ul. Kąty Grodziskie 105, 03-289 Warszawa
	Numer NIP:	7591554483
	Numer REGON:	551186334
	Telefon:	+48 22 741 62 62
	Adres strony internetowej:	www[.]victoriadom[.]pl
	Adres poczty elektronicznej:	sekretariat@victoriadom[.]pl
Kod LEI:	259400OLCMZ0H0DLS851	
Dane identyfikacyjne i kontaktowe organu zatwierdzającego Prospekt	Nazwa (firma):	Komisja Nadzoru Finansowego
	Siedziba:	Warszawa
	Adres:	ul. Piękna 20, 00-549 Warszawa
	Numer NIP:	7010902185
	Numer REGON:	382088467
	Telefon:	+48 22 262 50 00
	Adres strony internetowej:	www[.]knf[.]gov[.]pl
Adres poczty elektronicznej:	knf[.]gov[.]pl	
Data zatwierdzenia prospektu	Prospekt został zatwierdzony przez KNF w dniu 24 października 2023 r. Suplement nr 1 do Prospektu został zatwierdzony w dniu 27 lutego 2024 r.	
SEKCJA 2 – KLUCZOWE INFORMACJE NA TEMAT EMITENTA		
Kto jest Emitentem papierów wartościowych?	Oznaczenie Emitenta Emitentem papierów wartościowych jest spółka pod firmą Victoria Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. Kod LEI Emitenta jest następujący: 259400OLCMZ0H0DLS851.	

Spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki pod firmą JKJ Development Jasiński sp.j. wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000188896 w dniu 30 stycznia 2004 r. W dniu przekształcenia powyższej spółki w Victoria Dom S.A., tj. w dniu 14 maja 2008 r., współnikami JKJ Development Jasiński spółka jawna byli: Józef Jasiński, Krystyna Jasińska, Michał Sebastian Jasiński i Andrzej Leon Korzeb.

Spółka JKJ Development Jasiński sp.j. powstała w dniu 30 stycznia 2004 r. w wyniku przekształcenia spółki cywilnej pod nazwą: JKJ Development Jasiński Józef, Jasińska Krystyna s.c., która rozpoczęła swoją działalność w 1998 r.

Emitent jest wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy KRS.

Emitent zarejestrowany jest pod numerem KRS 0000305793.

Emitent działa na podstawie ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa, a także Statutu Emitenta.

Działalność podstawowa

Victoria Dom to firma rodzinna założona i zarządzana przez rodzinę państwa Jasińskich. Firma działa na rynku deweloperskim od ponad 24 lat. Do końca grudnia 2023 r. Emitent wybudował w ramach 105 projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 597 tys. m²: 665 domów jednorodzinnych, 10 419 mieszkań oraz 175 lokali usługowych. W początkowej fazie swojej działalności Spółka specjalizowała się w budowie domów jednorodzinnych. Od 2012 r. Emitent rozwijał działalność już głównie w oparciu o budowę mieszkań w budynkach wielorodzinnych, koncentrując się na segmencie popularnym. Grupa na dzień 31.12.2023 r., posiadała bank ziemi pozwalający na realizację ok. 7 150 lokali oraz na podstawie umów przedwstępnych zabezpieczyła bank ziemi pozwalający na realizację kolejnych ok. 3 200 lokali mieszkalnych (do zapłacenia z tego tytułu po 31.12.2023 r. pozostało ok. 185 mln zł).

Zdaniem Zarządu Emitenta sukces Spółki opiera się na dobrze zaprojektowanych, kompaktowych mieszkaniach w segmencie popularnym, których funkcjonalność i rozkład powoduje zwiększoną atrakcyjność cenową na tle konkurencji. Wprowadzona dywersyfikacja i brak uzależnień od dostawców świadczy o profesjonalnym zarządzaniu projektami.

Podstawowym rynkiem działalności Emitenta jest rynek warszawski, gdzie do 2020 r. Spółka prowadziła wszystkie swoje projekty. Celem dywersyfikacji przychodów, firma rozszerzyła działalność deweloperską o obszar Krakowa ze względu na wysoki popyt na budownictwo mieszkaniowe w tym mieście, a także nabyła pierwszy grunt w Gdyni.

Spółka prowadzi dla wszystkich swoich inwestycji rachunek powierniczy otwarty. Rachunek otwarty pozwala na uruchomienie zgromadzonych środków po zakończeniu każdego z etapów budowy. Klienci wpłacają środki na indywidualne subkonta na rachunek Spółki. Spółka może dysponować środkami wypłacanymi z otwartego rachunku powierniczego tylko i wyłącznie w celu realizacji inwestycji, dla której prowadzony jest rachunek powierniczy.

Victoria Dom jest członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich oraz laureatem licznych nagród jak: Diament Forbsa z 2013 i 2017 r. oraz gali Gazele Biznesu organizowanej przez Puls Biznesu. Jest marką rozpoznawalną na rynku nieruchomości, która jest punktem odniesienia dla konkurencji.

Grupa nie prowadzi działalności na rynku rosyjskim lub białoruskim.

Główni akcjonariusze

Obecnie jedynym akcjonariuszem Victoria Dom jest spółka pod firmą Victoria Dom Holding sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000520401, NIP: 5242771471, REGON: 147368714.

Victoria Dom Holding sp. z o.o. nabyła akcje Emitenta w dniu 6 sierpnia 2015 r.

Victoria Dom Holding sp. z o.o. jest podmiotem dominującym w stosunku do Emitenta w rozumieniu art. 4 pkt 14) Ustawy o Ofercie. Jako podmiot dominujący sprawuje kontrolę nad Emitentem.

Struktura udziałowców spółki Victoria Dom Holding sp. z o.o. kształtuje się następująco:

1. Michał Sebastian Jasiński – 401 udziałów – 86,05% udziału procentowego w kapitale i 86,05% udziału w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników,
2. Krystyna Jasińska – 18 udziałów – 3,86% udziału procentowego w kapitale i 3,86% udziału w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników,
3. Józef Jasiński – 24 udziały – 5,15% udziału procentowego w kapitale i 5,15% udziału w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników,
4. Monika Klaudia Jasińska – 23 udziały – 4,94% udziału procentowego w kapitale i 4,94% udziału w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników.

Nie istnieją żadne szczególne wewnętrzne mechanizmy zapobiegające nadużywaniu kontroli Victoria Dom Holding sp. z o.o. nad Emitentem. Gwarancją nienadużywania kontroli Victoria Dom Holding sp. z o.o. są przepisy

polskiego prawa regulujące zasady odpowiedzialności deliktowej, odszkodowawczej oraz nakładające odpowiedzialność karną i cywilną za działania na szkodę Spółki.

Dyrektorzy zarządzający

W skład Zarządu Emitenta wchodzi: Michał Jasiński – Prezes Zarządu, Waldemar Wasiluk – Wiceprezes Zarządu, Anna Piotrowska – Członek Zarządu oraz Bożena Subda – Członek Zarządu.

Biegli rewidenci

Emitent powierzył przeprowadzenie badania Historycznych Informacji Finansowych za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2022 r. oraz 31 grudnia 2021 r. oraz przeprowadzenie przeglądu Śródrocznych Informacji Finansowych firmie audytorskiej PKF Consult spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Orzyckiej 6/1B, 02-695 Warszawa, wpisanej na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod nr 477.

Biegłym rewidentem dokonującym badania Historycznych Informacji Finansowych oraz przeglądu Śródrocznych Informacji Finansowych, działającym w imieniu PKF Consult spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., jest Radosław Ożga wpisany do rejestru biegłych rewidentów prowadzonego przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 13421.

Jakie są kluczowe informacje finansowe dotyczące Emitenta?

Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanej sytuacji finansowej Grupy:

Bilans (w tys. zł)	31.12.202 1	31.12.202 2	30.06.202 3
Aktywa trwałe, w tym:	143 189	139 534	155 971
Rzeczowe aktywa trwałe	45 416	46 617	46 961
Należności długoterminowe	1 232	842	647
Inne papiery wartościowe (długoterminowe)	32 765	34 374	31 820
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	54 644	50 379	68 927
Aktywa obrotowe, w tym:	1 048 970	1 124 257	1 168 892
Zapasy	785 105	1 007 714	1 003 021
Należności krótkoterminowe	46 063	15 591	27 170
Udzielone pożyczki	15 549	16 934	16 530
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	200 006	81 699	119 248
Aktywa razem	1 192 158	1 263 791	1 324 863
Kapitał własny	342 702	390 925	417 348
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	849 456	872 866	907 515
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	143 189	241 270	236 290
Kredyty i pożyczki	58 411	812	33 152
Z tyt. dłużnych papierów wartościowych	263 238	183 232	150 275
Inne zobowiązania finansowe	34 555	31 501	28 662
Inne	18 761	25 724	24 201
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	180 959	297 007	282 541
Kredyty i pożyczki	10 437	94 791	47 904
Z tyt. dłużnych papierów wartościowych	38 600	84 065	122 560
Inne zobowiązania finansowe	3 263	3 399	3 343
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	50 887	85 256	63 295
Inne	65 428	23 727	29 168
Rozliczenia międzyokresowe	205 306	256 723	277 608
Pasywa razem	1 192 158	1 263 791	1 324 863

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie Emitenta

Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych zysków i strat Grupy:

Rachunek zysków i strat (w tys. zł)	2021	2022	1H 2022	1H 2023
Przychody netto ze sprzedaży	515 102	539 959	150 878	343 686
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	332 493	364 808	107 330	234 475
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	182 609	175 151	43 548	109 211
Koszty sprzedaży	13 274	14 496	7 150	7 319
Koszty ogólnego zarządu	34 633	27 575	17 074	17 328
Zysk (strata) ze sprzedaży	134 702	133 079	19 325	84 564
Pozostałe przychody operacyjne	2 634	1 199	1 074	743
Pozostałe koszty operacyjne	2 064	4 767	357	664

Zysk (strata) z działalności operacyjnej	135 273	129 511	20 041	84 635
Przychody finansowe	2 652	4 473	2 241	2 216
Koszty finansowe	24 553	38 391	19 630	26 723
Zysk (strata) brutto	112 489	94 676	2 208	59 833
Podatek dochodowy	21 490	19 471	574	11 367
Zysk (strata) netto	90 999	75 206	1 634	48 466

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie Emitenta

Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych przepływów pieniężnych Grupy:

Rachunek przepływów pieniężnych (w tys. zł)	2021	2022	1H 2022	1H 2023
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:	-81 868	-43 651	-50 559	83 374
Zysk netto	90 999	75 206	1 634	48 466
Korekty razem, w tym:	-172 867	-118 857	-52 193	34 908
Zmiana stanu zapasów	-323 669	-222 609	-182 914	4 692
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	56 961	-6 944	-8 609	541
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	42 917	55 627	112 290	1 786
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:	693	-551	186	622
Wpływy z aktywów finansowych	1 305	3 907	741	397
Nabycie WNiP oraz rzeczowych aktywów trwałych	807	2 796	-555	520
Wydatki na aktywa finansowe	0	2 405	0	0
Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:	103 438	-74 105	-67 160	-46 446
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	50 004	46 459	7 000	0
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	170 000	5 103	0	26 202
Wydatki z tytułu kredytów/pożyczek	-30 226	-18 857	-5 418	54 701
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-41 071	-41 027	-26 027	599
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-26 000	-27 000	-27 000	-11
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-15 942	-35 531	-14 118	464
Przepływy pieniężne netto	22 263	-118 307	-117 554	37 549
Środki pieniężne na koniec okresu	200 006	81 699	82 472	119 248

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie Emitenta

Jakie są kluczowe ryzyka właściwe dla Emitenta?

Do głównych czynników ryzyka z działalnością Emitenta i jego Grupy zalicza się:

1. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy
2. Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych
3. Ryzyko związane ze zwiększeniem poziomu zadłużenia Emitenta w 2022 r. I ograniczoną możliwością dalszego zwiększania poziomu zadłużenia
4. Ryzyko spadku cen mieszkań
5. Ryzyko utraty płynności finansowej
6. Ryzyko związane z koncentracją działalności emitenta na rynku warszawskim
7. Ryzyko związane z wejściem na nowe rynki
8. Ryzyko związane z pozyskiwaniem gruntów pod projekty deweloperskie

SEKCJA 3 – KLUCZOWE INFORMACJE NA TEMAT PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Jakie są główne cechy papierów wartościowych?

Obligacje są papierami wartościowymi na okaziciela. Obligacje nie będą miały formy dokumentu i będą zdematerializowane. Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW oraz zostanie im nadany kod ISIN. Na dzień publikacji niniejszego Podsumowania Obligacje są oznaczone przez KDPW wstępnym kodem ISIN PLVCTDM00199. Prawa z Obligacji powstaną w chwili zapisu Obligacji na rachunkach papierów wartościowych lub na rachunkach zbiorczych albo w dniu zapisania w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie.

Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (zł, PLN).

W ramach Programu Emisji Obligacji wyemitowane będą Obligacje na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 000 000 zł (słownie: dwieście milionów złotych).

Z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu, termin zapadalności Obligacji został ustalony na 2 kwietnia 2027 r.

	<p>Obligacje uprawniają do następujących świadczeń pieniężnych: świadczenie z tytułu wykupu Obligacji przez Emitenta, zapłaty premii w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta oraz zapłaty Odsetek (Oprocentowania). Ponadto Obligatariuszowi przysługuje prawo do żądania, w określonych okolicznościach, wykupu jego Obligacji.</p> <p>Obligacje nie będą uprzywilejowane w przypadku niewypłacalności Emitenta.</p> <p>Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z tym zastrzeżeniem, że prawa z danej Obligacji nie mogą być przenoszone po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu obligacji. Jeżeli jednak Emitent nie spełnił w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełnił je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostaje przywrócona po upływie tego terminu.</p> <p>Emitent może nabywać własne obligacje jedynie w celu ich umorzenia. Emitent nie może nabywać własnych obligacji po upływie terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z obligacji, określonego w warunkach emisji. Emitent będący w zwłocie z realizacją zobowiązań z obligacji nie może nabywać własnych obligacji.</p>
Gdzie papiery wartościowe będą przedmiotem obrotu?	Emitent doloży wszelkich starań aby Obligacje były przedmiotem obrotu na alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. - w ramach rynku Catalyt.
Czy papiery wartościowe są objęte zabezpieczeniem?	Obligacje będą emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.
Jakie są kluczowe rodzaje ryzyka właściwe dla papierów wartościowych ?	<p>Wskazane poniżej czynniki ryzyka właściwe dla Obligacji, według najlepszej wiedzy Emitenta, stanowią identyfikowane przez Emitenta czynniki ryzyka:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ryzyko związane z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych i sposobem obliczania Stopy Bazowej Obligacji. 2. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji. 3. Ryzyko związane z możliwością tzw. „rolowania Obligacji”. 4. Ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania poprzez emisję Obligacji. 5. Ryzyko zmiany stopy procentowej. 6. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji. 7. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji. <p>Wystąpienie któregoś z opisanych powyżej ryzyk może wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z oferowanych Obligacji.</p>
SEKCJA 4 – KLUCZOWE INFORMACJE NA TEMAT OFERTY PUBLICZNEJ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH LUB DOPUSZCZENIA DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM	
Na jakich warunkach i zgodnie z jakim harmonogramem mogą inwestować w dane papiery wartościowe?	<p>Opis warunków oferty</p> <p>Program Emisji Obligacji został ustanowiony na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie ustalenia II Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 000 000 złotych, zmienionej Uchwałą nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 07 marca 2023 r. w sprawie zmiany treści Uchwały Zarządu nr 2 z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie II Programu Emisji Obligacji. W ramach Programu Emisji Obligacji mogą zostać wyemitowane obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000 zł (dwieście milionów złotych).</p> <p>Cena Emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000,00 PLN (jedne tysiąc złotych).</p> <p>Próg emisji</p> <p>Próg emisji nie został określony.</p> <p>Terminy przeprowadzenia Oferty Obligacji</p> <p>Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów: 11 marca 2024 r.</p> <p>Termin zakończenia przyjmowania zapisów: 25 marca 2024 r.</p> <p>Termin warunkowego przydziału: 27 marca 2024 r.</p> <p>Dzień Emisji: 3 kwietnia 2024 r.</p> <p>Określenie grupy inwestorów, do których jest kierowana oferta Obligacji</p>

Oferta jest skierowana do Inwestorów Indywidualnych i Instytucjonalnych.

Informacja o utworzeniu konsorcjum dystrybucyjnego dla Oferty Obligacji

Zostało utworzone konsorcjum dystrybucyjne wybranych firm inwestycyjnych, które będą przyjmowały zapisy na Obligacje serii P2023B.

Zapisy na Obligacje będą przyjmowane przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oraz następujących członków konsorcjum dystrybucyjnego: Dom Maklerski BDM S.A.

Procedura przyjmowania zapisów na Obligacje

Zapisy na Obligacje składane za pośrednictwem podmiotów biorących udział w Ofercie będą przyjmowane w formie i zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu biorącego udział w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis. Dopuszcza się składanie zapisów na Obligacje osobiście, korespondencyjnie, za pośrednictwem faksu oraz za pomocą elektronicznych nośników informacji, w tym sieci Internet, o ile jest to zgodne z zasadami stosowanymi przez podmiot biorący udział w ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis.

W sytuacji, gdy inwestor nie wskaże w formularzu zapisu na Obligacje pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego lub rachunku sponsora do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten rachunek na potrzeby rozliczenia płatności, Obligacje nie zostaną przydzielone inwestorowi. W przypadku oferty Obligacji nie została zawarta umowa na prowadzenie Rejestru Sponsora Emisji.

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

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.

W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, w szczególności na temat: (i) warunków wymaganych przy składaniu zapisów przez przedstawicieli ustawowych, pełnomocników lub inne osoby działające w imieniu Inwestorów oraz (ii) możliwości składania zapisów w innej formie niż pisemna, potencjalni Inwestorzy powinni skontaktować się z Firmą Inwestycyjną lub innym podmiotem biorącym udział w Ofercie, w którym zamierzają złożyć zapis.

Informacje o terminach i sposobie wnoszenia wpłat na Obligacje

Zapis Inwestora Indywidualnego powinien być opłacony najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje, w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej powiększonej o ewentualną prowizję maklerską Firmy Inwestycyjnej lub członka konsorcjum dystrybucyjnego.

Zapis składany przez Inwestora Instytucjonalnego powinien być opłacony w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji określonej w informacji o wstępnej alokacji przekazanej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną i Ceny Emisyjnej, poprzez: (i) złożenie prawidłowych zleceń rozrachunku przez będącego uczestnikiem bezpośrednim KDPW Inwestora Instytucjonalnego lub podmiot prowadzący jego rachunek, oraz (ii) udostępnienie środków niezbędnych do rozliczenia i rozrachunku przez KDPW (na zasadzie delivery versus payment) nabycia przez Inwestora Instytucjonalnego Obligacji w liczbie określonej w informacji o przydziale doręczonej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną w imieniu Emitenta.

Opis zasad według których zostanie dokonana redukcja zapisów na Obligacje w przypadku wystąpienia nadsubskrypcji

Redukcja nastąpi w sposób proporcjonalny, z zastrzeżeniem że ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom zostaną przydzielone kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. W przypadku, gdy po dokonaniu przydziału zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom, Obligacje takie zostaną przydzielone tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy opiewające na takie same największe liczby Obligacji.

Oszacowanie łącznych kosztów emisji lub oferty, w tym szacowanych kosztów, jakimi Emitent obciąży inwestora

Przy założeniu, że objęte zostaną wszystkie Obligacje serii P2023B, wartość wpływów brutto Emitenta wyniesie 50.000.000 PLN. Przy uwzględnieniu kosztów emisji, których poziom jest szacowany na 1.625.000 PLN, szacowane wpływy netto Emitenta wyniosą 48.375.000 PLN

	<p>Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów złożenia zapisu, z wyjątkiem ewentualnych kosztów związanych z otwarciem i prowadzeniem rachunku papierów wartościowych lub rachunku zbiorczego, o ile inwestor nie posiadał takiego rachunku wcześniej, oraz kosztów prowizji maklerskiej, zgodnie z postanowieniami właściwych umów i regulaminów podmiotu przyjmującego zapis.</p>
<p>Kto jest oferującym lub osobą wnoszącą o dopuszczenie do obrotu?</p>	<p>Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. i) Rozporządzenia 2017/1129. Emitent jest podmiotem, który oferuje Obligacje i wnosi o dopuszczenie Obligacji do obrotu.</p>
<p>Dlaczego dany prospekt jest sporządzany?</p>	<p>Przyczyny oferty, opis wykorzystania wpływów pieniężnych, szacunkowa wartość netto wpływów pieniężnych</p> <p>Cel nie został określony. Po odliczeniu kosztów emisji całość środków z emisji Obligacji zostanie wykorzystana na finansowanie kapitału obrotowego Grupy Emitenta.</p> <p>Przy założeniu, że Emitent wyemituje Obligacje serii P2023B do maksymalnej kwoty 50.000.000 zł, i że wszystkie te obligacje zostaną objęte, szacunkowe koszty emisji wyniosą około 1.625.000 zł, zaś szacunkowa kwota wpływów netto wyniesie około 48.375.000 zł.</p> <p>Wskazanie, czy oferta podlega umowie o gwarantowaniu emisji z gwarancją przejęcia emisji, z podaniem wszelkich części, które nie są objęte tą umową</p> <p>Emitent nie zawarł umowy gwarantującej powodzenie emisji Obligacji</p> <p>Wskazanie najistotniejszych konfliktów interesów dotyczących oferty lub dopuszczenia do obrotu</p> <p>Emitentowi nie są znane fakty, które pozwalałyby sądzić, że zaangażowanie któregokolwiek z podmiotów zaangażowanych w emisję Obligacji (a w szczególności Firmy Inwestycyjnej) mogłoby prowadzić lub prowadzi do konfliktu interesów o istotnym znaczeniu dla emisji Obligacji.</p>