



**Sprawozdanie z działalności
Grupy Kapitałowej
VICTORIA DOM S.A.
za 2024 rok**

Warszawa, maj 2025 r.

Spis treści

1.	PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ	4
2.	PODSTAWOWE INFORMACJE O PRODUKTACH GRUPY	5
2.1	CHARAKTERYSTYKA RYNKU NA KTÓRYM DZIAŁA GRUPA	5
2.2	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY NA TLE RYNKU	9
2.3	ZREALIZOWANE INWESTYCJE	10
2.4	AKTUALNA OFERTA SPRZEDAŻY GRUPY	11
2.5	WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY	17
3.	CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM W JAKIM GRUPA PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNĄ	18
3.1.	RYZYO ZWIĄZANE Z KONCENTRACJĄ DZIAŁALNOŚCI GRUPY NA RYNKU WARSZAWSKIM	18
3.2.	RYZYO ZWIĄZANE Z WEJŚCIEM NA NOWE RYNKI.....	18
3.3.	RYZYO UTRATY KADRY ZARZĄDZAJĄCEJ.....	19
3.4.	RYZYO ZWIĄZANE ZE WSPÓŁPRACĄ Z GENERALNYM WYKONAWCĄ ORAZ PODWYKONAWCAMI	19
3.5.	RYZYO ZWIĄZANE Z DOSTAWAMI MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH	20
3.6.	RYZYO ZWIĄZANE Z POSTĘPOWANIEM ADMINISTRACYJNYM W ZAKRESIE PRAWA ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ PRAWA BUDOWLANEGO	20
3.7.	RYZYO WAD PRAWNYCH NIERUCHOMOŚCI I RYZYO WYWŁASZCZENIOWE.....	21
3.8.	RYZYO ZWIĄZANE Z ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z TYTUŁU OCHRONY ŚRODOWISKA	22
3.9.	RYZYO ZWIĄZANE Z WADAMI PROJEKTOWYMI, TECHNOLOGIAMI, GWARANCJAMI PODWYKONAWCZYMI ORAZ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ WYNIKAJĄCĄ Z TYTUŁU SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI	22
3.10.	RYZYO ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM INWESTYCYJNYM I BRAKIEM INFRASTRUKTURY.....	22
3.11.	RYZYO WYSTĄPIENIA NIEKORZYSTNYCH WARUNKÓW ATMOSFERYCZNYCH	23
3.12.	RYZYO ZWIĄZANE Z WYPADKAMI PRZY PRACY	23
3.13.	RYZYO ZWIĄZANE Z POZYSKIWANIEM GRUNTÓW POD PROJEKTY DEWELOPERSKIE.....	24
3.14.	RYZYO ZWIĄZANE Z UMOWAMI PRZEDWSTĘPNYMI I WARUNKOWYMI UMOWAMI ZAKUPU GRUNTÓW	24
3.15.	RYZYO ZWIĄZANE Z USTAWĄ O OCHRONIE PRAW NABYWCÓW MIESZKAŃ	25
3.16.	RYZYO POSTAWIENIA ZARZUTU STOSOWANIA NIEDOZWOLONYCH KLAUZUL UMOWNYCH	26
3.17.	RYZYO ZWIĄZANE Z INTERPRETACJĄ, STOSOWANIEM I ZMIANAMI PRZEPISÓW PRAWA, W TYM PRAWA PODATKOWEGO	27
3.18.	RYZYO ZWIĄZANE Z DOKONYWANIEM TRANSAKCJI ZE SPÓŁKAMI POWIĄZANYMI	27
3.19.	RYZYO ZWIĄZANE Z KONFLIKTEM INTERESÓW POMIĘDZY OBOWIĄZKAMI CZŁONKÓW ORGANÓW SPÓŁEK GRUPY, A ICH PRYWATNYMI INTERESAMI LUB INNYMI OBOWIĄZKAMI	28
3.20.	RYZYO WYNIKAJĄCE Z KONTAKTÓW Z MEDIAMI	28
3.21.	RYZYO UTRATY PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ	28
3.22.	RYZYO SPADKU CEN MIESZKAŃ	29
3.23.	RYZYO ZMNIEJSZENIA DOSTĘPNOŚCI KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH	29
3.24.	RYZYO ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ MAKROEKONOMICZNĄ	30
3.25.	RYZYO KONKURENCJI	31
3.26.	RYZYO ZWIĄZANE Z WOJNĄ W UKRAINIE	31
3.27.	RYZYO ZWIĄZANE ZE ZWIĘKSZENIEM POZIOMU ZADŁUŻENIA GRUPY W 2024 ROKU I OGRANICZONĄ MOŻLIWOŚCIĄ DALSZEGO ZWIĘKSZANIA POZIOMU ZADŁUŻENIA.....	32
4.	PRZEWIDYWANY DALSZY ROZWÓJ GRUPY	32
5.	WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	32

6.	UDZIAŁY WŁASNE	32
7.	POSIADANE ODDZIAŁY	33
8.	AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA	33
9.	INSTRUMENTY FINANSOWE	33
10.	WSPÓŁCZYNNIKI FINANSOWE PREZENTOWANE W ZWIĄZKU Z OBOWIĄZKAMI WYNIKAJĄCYMI Z WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI	34
11.	INFORMACJE O PRZECIĘTNYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE	36

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Victoria Dom („**Grupa Kapitałowa**” lub „**Grupa**”) jest spółka Victoria Dom S.A. („**Spółka**”, „**Jednostka Dominująca**”). Victoria Dom S.A. przez wiele lat prowadziła działalność samodzielnie, a dopiero od 2016 roku utworzyła Grupę Kapitałową poprzez utworzenie spółek zależnych.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej jest działalność deweloperska.

W skład Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2024 roku wchodzi następujące podmioty:

1. Victoria 2019 Sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziałów)
2. Łopuszańska 235 Sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziałów)
3. Victoria Asset Management Sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziałów)
4. Równoległa Development Sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziałów)
5. Młodnicka Development Sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziałów)
6. Victoria Construction Sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziałów)
7. Smok Development Sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziałów)
8. Kliny Development Sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziałów)
9. VG Sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziałów)
10. Nova Sfera Sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziałów)
11. VG Bis Sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziałów)
12. Fala Development Sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziałów)
13. Fala Development 2 Sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziałów)
14. Morska Sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziałów)
15. Morska 2 Sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziałów)
16. Gdynia 2023 Sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziałów)
17. Victoria Wohnungsbau GmbH – jednostka stowarzyszona (10% udziałów)
18. Victoria 2024 sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziałów)
19. Mochtyńska Development Sp. z o.o.- jednostka zależna (100% udziałów)
20. Cyrulików Development Sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziałów)
21. Morska 3 Sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziałów)

Po dniu bilansowym zostały założone kolejne jednostki zależne:

- W dniu 20 grudnia 2024 - spółka Staszica Development Sp. z o.o. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 3 stycznia 2025 roku.
- W dniu 31 stycznia 2025 roku - spółka Brzeziny Development Sp. z o.o. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 31 stycznia 2025 roku.
- W dniu 25 lutego 2025 - spółka Morska 4 Sp. z o.o. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 26 lutego 2025 roku.
- W dniu 26 lutego 2025 roku została - spółka Krakowiaków Development Sp. z o.o. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 3 marca 2025 roku.
- W dniu 13 marca 2025 roku - spółka VD Development Sp. z o.o. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 20 marca 2025 roku.
- W dniu 13 marca 2025 - spółka VD Development 2 Sp. z o.o. Spółka została wpisana do

Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 20 marca 2025 roku.

W skład Zarządu Spółki na koniec roku obrotowego objętego niniejszym sprawozdaniem a także na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wchodziły następujące osoby:

- Michał Jasiński – Prezes
- Waldemar Wasiluk – Wiceprezes
- Anna Piotrowska – Członek
- Bożena Subda – Członek

Nie było zmian w składzie Zarządu w okresie objętym sprawozdaniem.

W skład Rady Nadzorczej w trakcie roku obrotowego objętego niniejszym sprawozdaniem a także na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wchodziły następujące osoby:

- Krystyna Jasińska - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Jan Król - Członek Rady Nadzorczej
- Monika Jasińska - Członek Rady Nadzorczej

Nie było zmian w składzie Rady Nadzorczej w okresie objętym rocznym sprawozdaniem finansowym.

2. PODSTAWOWE INFORMACJE O PRODUKTACH GRUPY

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej są usługi deweloperskie. Jednostka Dominująca świadczy je od 25 lat poprzez realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych w formie osiedli oraz domów jednorodzinnych w różnych konfiguracjach. Od 2012 roku Grupa rozwijała działalność już głównie w oparciu o budowę mieszkań w budynkach wielorodzinnych. Początkowo działalność Grupy koncentrowała się we wschodniej części Warszawy, głównie w dzielnicy Białołęka, jednak od kilku lat Grupa działa na terenie całej Warszawy.

2.1 CHARAKTERYSTYKA RYNKU NA KTÓRYM DZIAŁA GRUPA

Warszawa zajmuje powierzchnię 517 km² i zamieszkuje ją około 1,9 mln ludności. Liczba mieszkańców stolicy od ponad dekady systematycznie zwiększa się w tempie kilku tysięcy osób rocznie. Prognozy Głównego Urzędu Statystycznego na najbliższe lata wskazują dalszy wzrost liczby mieszkańców na podobnym poziomie, zgodnie z poniższą tabelą:

Tabela 1. Liczba mieszkańców Warszawy na koniec roku wg GUS

2015	2019	2020	2021	2023	06 2024	2030*P	2040*P
1 744,4	1 790,7	1 794,2	1 795,6	1 861,6	1 862,4	1 755,5	1 752,2

*P – prognoza – Prognoza demograficzna dla Mazowsza do roku 2040 – GUS (2015)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w Warszawie w

grudniu 2024 roku wyniosło wg GUS 9 943 złotych i było o 10,2% wyższe niż przed rokiem. Jednocześnie Warszawa jest ośrodkiem miejskim z jednym z najniższych poziomów bezrobocia, które od kilku lat utrzymuje się na poziomie poniżej 2%. Stopa bezrobocia rejestrowanego na koniec grudnia 2024r. wyniosła 1,4%.

Rosnąca populacja oraz wysoki poziom wynagrodzeń, przy niskim bezrobociu tworzą doskonałe warunki dalszego rozwoju budownictwa mieszkaniowego na rynku warszawskim. Przekłada się to na bogatą ofertę mieszkaniową oraz duży potencjał sprzedażowy.

Rynek mieszkaniowy w Warszawie

Sprzedaż mieszkań na warszawskim rynku pierwotnym, największym w Polsce, w 2024 roku znacznie spadła w stosunku do roku poprzedniego i wyniosła 12,6 tys. lokali – spadek o 34,5% r/r.

Na spadek sprzedaży w 2024 r. miały wpływ m.in.: wygaszenie programu „Bezpieczny kredyt 2%”, zaspokojenie w 2023 r. odroczonego popytu na mieszkania z 2022 roku (w tym przyspieszenie decyzji zakupu, aby zdążyć przed końcem obowiązywania programu „Bezpieczny kredyt 2%”), opóźnienie decyzji o zakupie mieszkania w 2024 roku do czasu wejścia w życie nowego programu mieszkaniowego, wysokie oprocentowanie kredytów hipotecznych, zaostrzenie polityki kredytowej przez banki, a także spadek popytu inwestycyjnego i rentowności najmu.

Tabela 2. Liczba mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym w Warszawie

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
18,4	23,9	27,4	23,0	23,6	17,7	21,3	11,1	19,2	12,6

Opracowanie własne na podstawie danych redNet

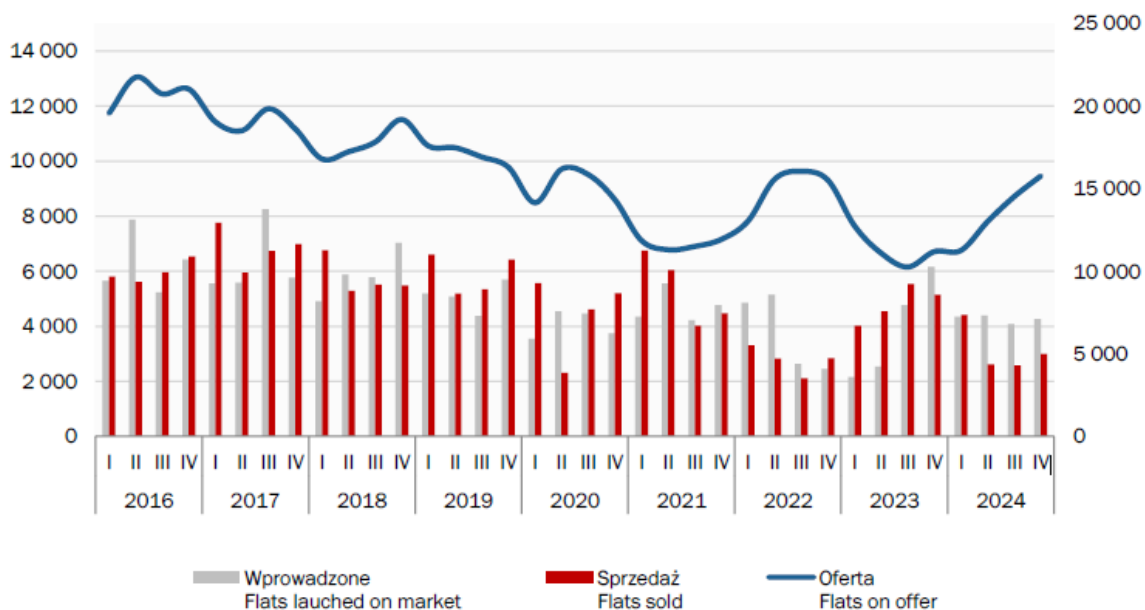
Przedstawione dalej dane rynkowe przygotowano na podstawie monitoringu mieszkań, prowadzonego przez firmę redNet.

Poniższy wykres przedstawia sytuację na rynku mieszkaniowym w Warszawie w okresie ostatnich 8 lat. Ukazuje on zmiany trzech kluczowych parametrów opisujących funkcjonowanie rynku:

- liczbę jednostek wprowadzonych do sprzedaży w nowych inwestycjach,
- liczbę jednostek sprzedanych w ciągu kwartału (sprzedaż netto)
- liczbę lokali w ofercie.

Liczba lokali pozostających w ofercie w 2024 roku, w porównaniu do roku 2023 znacznie wzrosła. Na koniec roku 2024 było to o 40,9% mniej mieszkań niż w ofercie na koniec roku poprzedniego. Natomiast sprzedaż mieszkań w Warszawie w ujęciu r/r spadła o 34,5%.

Sytuacja na rynku mieszkaniowym w Warszawie I kwartał 2016 - IV kwartał 2024



Na koniec grudnia 2024 roku oferta na rynku mieszkaniowym w Warszawie osiągnęła poziom 15 769 j.m., czyli o 8,6% mieszkań więcej niż w poprzednim kwartale.

W IV kwartale 2024 roku w Warszawie do sprzedaży wprowadzono 45 nowych inwestycji/etapów z łączną liczbą 4 263 lokale mieszkalne, czyli o 4,7% więcej mieszkań niż w poprzednim kwartale i o 30,8% mniej lokali niż w analogicznym kwartale rok wcześniej.

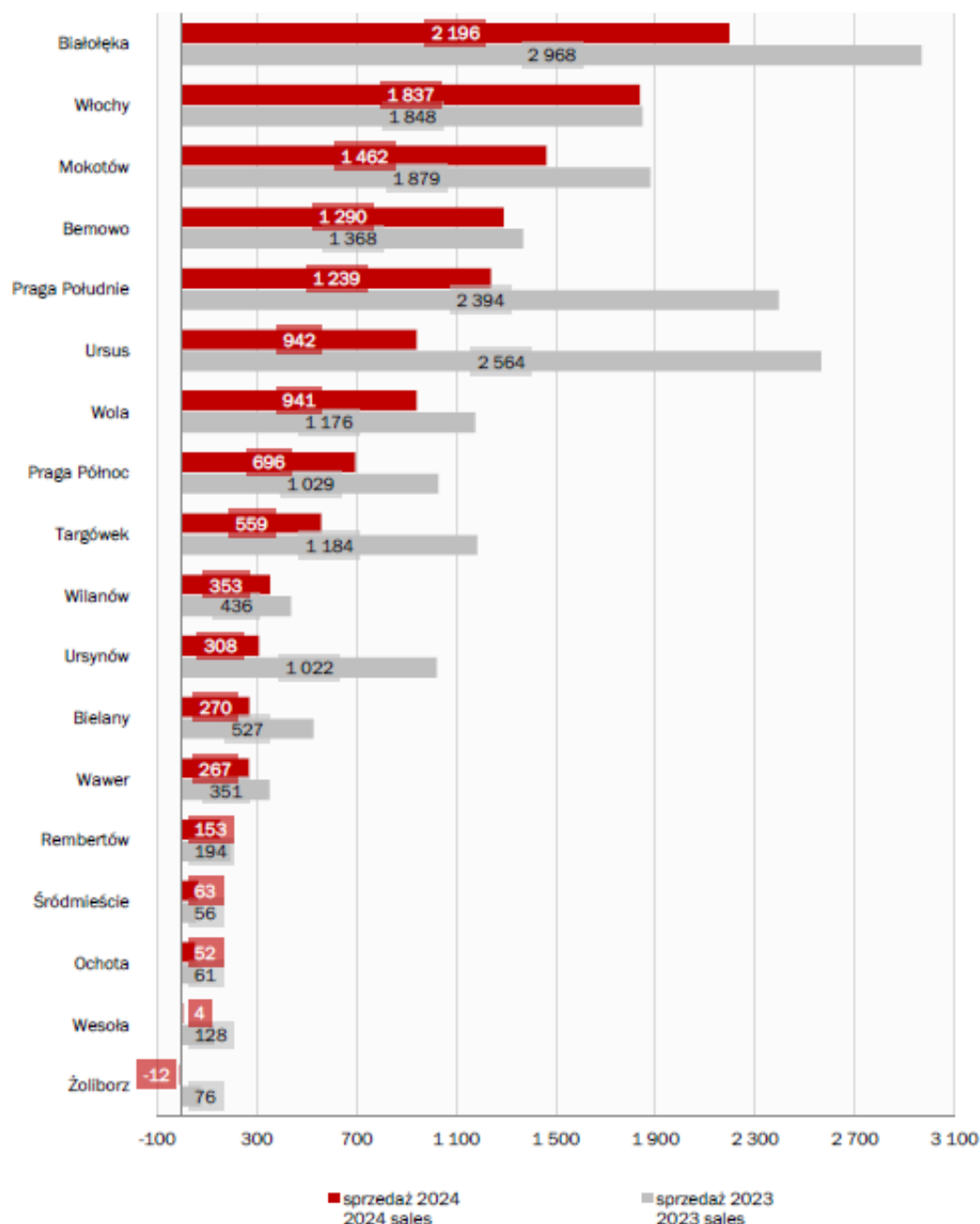
W 2024 roku zaobserwowano spadek popytu, sprzedano ponad 12,6 tys. lokali, czyli o 34,5% mniej sprzedanych mieszkań niż w 2023 roku (o 6 641 mniej sprzedanych mieszkań).

W IV kwartale 2024 roku sprzedano 2 997 mieszkań netto, co oznacza, że sprzedaż wzrosła względem ubiegłego kwartału o 420 mieszkań (o 16,3% więcej sprzedanych lokali).

Najwyższą sprzedaż odnotowano w I kwartale (4 423 mieszkania), a najniższą w III kwartale (2 577 lokali).

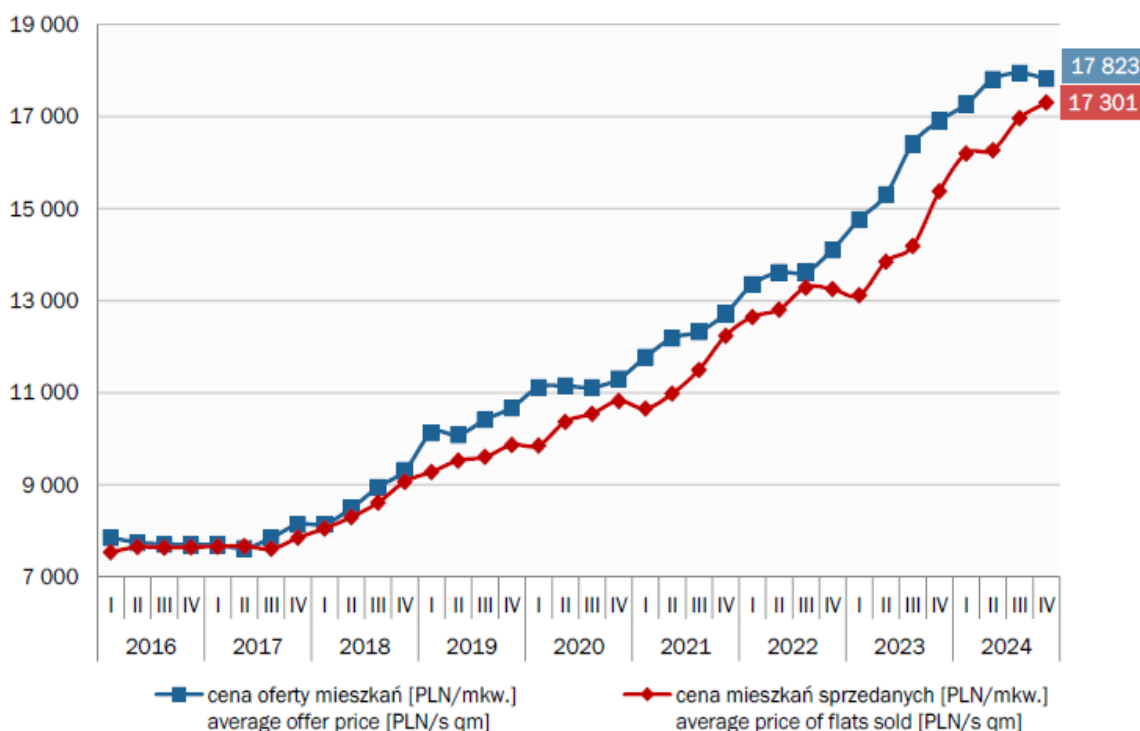
Na spadek sprzedaży w 2024 r. miały wpływ m.in.: wygaszenie programu „Bezpieczny kredyt 2%”, zaspokojenie w 2023 r. odroczonego popytu na mieszkania z 2022 roku (w tym przyspieszenie decyzji zakupu, aby zdążyć przed końcem obowiązywania programu „Bezpieczny kredyt 2%”), opóźnienie decyzji o zakupie mieszkania w 2024 roku do czasu wejścia w życie nowego programu mieszkaniowego, wysokie oprocentowanie kredytów hipotecznych, zaostrzenie polityki kredytowej przez banki, a także spadek popytu inwestycyjnego i rentowności najmu.

Liczba lokali sprzedanych w poszczególnych dzielnicach
2023 i 2024 rok



Średnia ofertowa cena mieszkań sprzedanych w Warszawie w IV kwartale 2024 roku wyniosła 17 301 PLN/mkw. (wzrost o 2,0% względem poprzedniego kwartału), podczas gdy średnia cena oferty mieszkań na koniec grudnia 2024 roku była od niej o 3,0% wyższa i wyniosła 17 823 PLN/mkw. Na poniższym wykresie przedstawiono zmiany średnich cen mieszkań w Warszawie od początku 2016 roku.

Średnia cena 1 mkw. mieszkania
Warszawa I kw. 2016 – IV kw. 2024



* Opracowano na podstawie monitoringu inwestycji.

2.2 DZIAŁALNOŚĆ GRUPY NA TLE RYNKU

Działalność Grupy Kapitałowej związana jest w większości z realizacją projektów deweloperskich i sprzedażą lokali mieszkalnych, usługowych oraz domów jednorodzinnych w aglomeracji warszawskiej. Najwięcej projektów było początkowo realizowanych w dzielnicy Białołęka. Obecnie Grupa Kapitałowa wykorzystuje wysoki potencjał segmentu budownictwa mieszkaniowego również w innych dzielnicach Warszawy – we Włochach, w Ursusie. Roczne przychody ze sprzedaży w okresie ostatnich 5 lat wzrosły z poziomu 453,8 mln złotych w roku 2020 to 983,7 mln złotych w roku 2024.

Tabela 3. Przychody Grupy

Dane w mln zł	2020	2021	2022	2023	2024
Przychody ze sprzedaży	453,8	515,1	540,0	934,1	983,7
zmiana w stosunku do roku poprzedniego	3%	13%	5%	73%	53%

Źródło własne Spółki

Grupa Victoria Dom jest jednym z liderów na warszawskim rynku nieruchomości i regularnie pojawia się na szczytach rankingów najaktywniejszych deweloperów. Do jej głównych

Tabela 4. Ilość sprzedanych mieszkań i udział w rynku warszawskim

Źródło własne na podstawie raportów RedNet Consulting - Sprzedaż mieszkań w Warszawie

W 2024 roku Grupa ukończyła realizację 13 inwestycji: Viva Piast 3 i 4, Miasteczko Nova Ochota 11, Przystanek Tarchomin 5, Olchowy Park 5 i 6, Metro Art 4, 5 i 10, Nova Viva Garden 2, 3 i 4, Osiedle Krzewna 3. W okresie swojej działalności Grupa przekazała swoim klientom, w ramach 118 projektów inwestycyjnych: 665 domów jednorodzinnych, 11 920 mieszkań oraz 194 lokali usługowych (o łącznej powierzchni użytkowej ponad 665 tys. m²). W poniższej tabeli przedstawiono zrealizowane projekty deweloperskie w podziale na dzielnice według stanu na koniec grudnia 2024 roku. Biorąc pod uwagę obecną strukturę projektów w realizacji oraz planowany harmonogram rozpoczynania nowych projektów udział Białoteki systematycznie będzie się zmniejszał.

Tabela 5. Zrealizowane inwestycje od początku działalności Grupy

Dzielnica	Ilość mieszkań / domów / lokali	PU	Struktura
Białołęka	6 156	351 754	52,9%
Włochy	1 930	91 995	13,8%
Praga Południe	1 642	80 680	12,1%
Ursus	1 339	57 907	8,7%
Targówek	526	24 746	3,7%
Mistrzejowice / Kraków	453	22 482	3,4%
Bemowo	356	13 281	2,0%
Wola	171	7 653	1,2%
Rembertów	153	7 070	1,1%
Ząbki / Marki	29	4 350	0,7%
Wawer	24	3 448	0,5%
RAZEM	12 779	665 366	100,0%

Źródło własne Spółki

2.4 AKTUALNA OFERTA SPRZEDAŻY GRUPY

Według stanu na dzień 31 marca 2025 r. Grupa była w trakcie realizacji (budowa bądź sprzedaż) 18 etapów projektów na łącznie 2 112 lokali (99,5 tys. m² PU). Większość projektów była realizowana w Warszawie, dwa w Krakowie, jeden w Gdyni. Poniższa tabela przedstawia szczegółowe dane dotyczące projektów w realizacji:

Tabela 6: Projekty w ofercie

Nazwa projektu	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	PU (m ²)	Liczba lokali	Liczba lokali sprzedanych na 31.03.2025 *	Szacowany przychód ze sprzedaży (mln zł)
Metro Art. 9	4Q 2023	2Q 2025	7 104	142	128	107,7
Metro Art. 8	2Q 2024	4Q 2025	7 104	142	110	103,8
Metro Art 11	2Q 2024	4Q 2025	5 874	118	42	97,4
Neo Nova Ochota	2Q 2024	4Q 2025	4 339	91	63	62,9
Neo Nova Ochota 2	2Q 2024	4Q 2025	4 348	88	33	68,0
Nova Viva Garden 5	4Q 2023	2Q 2025	4 403	102	89	54,4
Nova Viva Garden 6	2Q 2024	4Q 2025	5 461	116	66	65,2
Olchowy Park 7	2Q 2024	4Q 2025	4 111	85	43	49,8
Olchowy Park 2	4Q 2024	4Q 2025	7 284	157	25	88,7
Viva Piast 5 i 6, Kraków	4Q 2023	3Q 2025	9 890	207	83	128,6
Miasteczko Nova Fala - Morska 1	3Q 2024	4Q 2025	4 553	103	9	57,7
Miasteczko Julianów 1	3Q 2024	4Q 2025	8 476	188	18	131,2
Metro Art. 13	3Q 2024	4Q 2025	5 095	129	6	90,6
Suma 2025 r.			78 042	1 668	715	1 106,0
Neo Nova Ochota 6	2Q 2025	4Q 2026	6 536	144	33	102,8
Neo Nova Ochota 4	2Q 2025	4Q 2026	6 536	111	3	77,0
Nova Viva Garden 7	1Q 2025	3Q 2026	4 029	89	12	54,4
Nova Viva Garden 8**	1Q 2025	3Q 2026	4 381	100	0	59,2
Suma 2026 r.			21 482	444	48	293,4

Źródło własne; * w sprzedaży są ujęte umowy rezerwacyjne;

Z projektów w realizacji z terminem ukończenia w 2025 r., w ramach których powstaje 1 668 lokali (78,0 tys. m² PU), na dzień 31 marca 2025 r. zostało zakontraktowanych 715 lokali (43%). Szacowane planowane przychody ze sprzedaży tych lokali to 1 106,0 mln zł.

Z projektów w realizacji z terminem ukończenia w 2026 r., w ramach których powstaje 444 lokali (21,5 tys. m² PU) na dzień 31 marca 2025 r. zostało zakontraktowanych 48 lokali (11%). Szacowane planowane przychody ze sprzedaży tych lokali to 293,4 mln zł.

Ponadto, projekt Miasteczko Nova Sfera 3, który został zakończony w 2023 r., wrócił w całości do sprzedaży po rozwiązaniu umowy z funduszem PRS. Na dzień 31.03.2025 r. Grupa sprzedała klientom indywidualnym 54% tego projektu (148/274 lokale).

Poniżej przedstawiono szczegółowy opis projektów realizowanych bądź dostępnych w sprzedaży na dzień 31 marca 2025 roku.

Metro Art



Metro Art jest projektem Grupy realizowanym w dzielnicy Praga Południe, przy ul. Żupniczej, w niewielkiej odległości od stacji kolejowej Dworzec Wschodni oraz od stacji metra Stadion Narodowy. Grupa Kapitałowa Victoria Dom S.A. posiada w tej lokalizacji wieloetapowy grunt z potencjałem wybudowania łącznie ok. 2000 mieszkań. Obecnie trwa budowa czterech etapów z planowanym terminem ukończenia w 2025 r., w ramach których zrealizowanych zostanie 531 lokali.

Miasteczko Nova Sfera



Miasteczko Nova Sfera to innowacyjne osiedle usytuowane na pograniczu dzielnic Białołęka i Targówek przy ulicy Marywilskiej 11. Bliskość centrów handlowych, jak i terenów zielonych i rekreacyjnych (Las Bródnowski, Park Bródnowski, Zalew Zegrzyński) oraz sprawny dojazd autobusowy do stacji metra stanowią główne atuty osiedla.

Grupa zrealizowała trzy etapy projektu, w ramach których zostało oddane do użytkowania blisko 700 lokali.

Nova Viva Garden



Osiedle Nova Viva Garden to inwestycja, która powstaje przy ul. Włodkowica na warszawskiej Białołęce. Osiedle Nova Viva Garden położone jest nieopodal linii autobusowych, tramwajowych, dwóch stacji kolejowych oraz nowo otwartych stacji metra w dzielnicy

Targówek, co gwarantuje szybki dojazd do centrum i innych kluczowych stref miasta. Na dzień 31 grudnia 2024 r. w realizacji były 2 kolejne etapy tego projektu o łącznej liczbie 218 lokali.



Neo Nova Ochota to nowe osiedle powstające przy ulicy Łopuszańskiej, które wprowadza nowoczesną architekturę z industrialnym akcentem na mapę Warszawy. Osiedle dobrze skomunikowane z WKD oraz przystankami autobusowymi i tramwajowymi, zapewnia szybki dojazd do centrum miasta. W ramach inwestycji oddanych będzie ponad 1400 mieszkań w 11 etapach.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. w realizacji były 2 pierwsze etapy tego projektu o łącznej liczbie 179 lokali.

Viva Piast



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

Do tej pory ukończono cztery etapy projektu. Na dzień 31 grudnia 2024 r. w budowie znajdują się dwa kolejne etapy projektu, w ramach których powstaje 207 mieszkań.

Olchowy Park



Olchowy Park to nowa inwestycja w ofercie, która powstaje w zielonej i spokojnej części dzielnicy Białołęka. W bliskim sąsiedztwo znajdują się łąki oraz kompleksy leśne, które nadają okolicy niezwykle przyjazny klimat. Lokalizacja inwestycji doskonale odpowiada na potrzeby rodzin oferując dogodną infrastrukturę miejską oraz komunikacyjną.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. trwa budowa dwóch etapów tego projektu, w ramach których powstanie 242 lokale.

Miasteczko Julianów



Miasteczko Julianów to nowe osiedle położone w Julianowie k. Warszawy. Osiedle charakteryzuje się niską zabudową, która dobrze wkomponowuje się w zielone otoczenie, zapewniając mieszkańcom poczucie spokoju i komfortu.

Lokalizacja zapewnia szybki i łatwy dostęp do centrum Piaseczna oraz wszystkich niezbędnych udogodnień miejskich.

Obecnie w budowie znajduje się pierwszy etap projektu, w ramach którego powstanie 188 mieszkań. Planowana data zakończenia budowy to 4Q 2025 r.

Miasteczko Nowa Fala



Miasteczko Nova Fala w Gdyni Cisowej oferuje wygodę szybkiego przemieszczania się po całym Trójmieście. Bliskość SKM Cisowa, głównych arterii drogowych, takich jak ul. Morska, ul. Hutnicza i Estakada Kwiatkowskiego, oraz rozbudowanej sieci autobusowej sprawia, że codzienne dojazdy są proste i komfortowe. Dogodny dostęp do tych tras ułatwia podróże do Portu Gdynia, obwodnicy Trójmiasta, a także weekendowe wypady na Półwysep Helski.

Obecnie w budowie znajduje się pierwszy etap projektu, w ramach którego powstaną 103 mieszkania. Planowana data zakończenia budowy to 4Q 2025 r.

2.5 WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY

Grupa od kilku lat odnotowuje bardzo dobre wyniki finansowe. Duży wzrost sprzedaży w okresie ostatnich pięciu lat jest rezultatem rozszerzenia oferty w kilku dodatkowych dzielnicach i dynamicznej sprzedaży tych projektów. Grupa planuje dalszy wzrost skali swojej działalności wykorzystując posiadany i zabezpieczony umowami przedwstępnymi bank ziemi.

Tabela 7. Wybrane dane finansowe Grupy

Dane w mln zł	2020	2021	2022	2023	2024
Przychody ze sprzedaży	453,8	515,1	540,0	934,1	983,7
EBITDA	121,6	143,3	130,9	274,5	304,4
EBIT	115,4	135,3	129,5	273,1	302,8
Zysk netto	88,7	91,0	75,2	184,0	200,9
Aktywa trwałe	123,1	142,7	139,5	195,3	195,3
Aktywa obrotowe	745,3	1 049,0	1 124,3	1 422,8	1 664,0
Kapitał własny	277,7	342,7	390,9	552,8	699,7
Zobowiązania i rezerwy	590,8	848,9	872,9	1 065,3	1 159,2
Zobowiązania długoterminowe	214,3	375,0	241,3	428,3	546,0
Zobowiązania krótkoterminowe	131,5	181,0	297,0	257,8	211,8
Rozliczenia międzyokresowe	159,4	205,3	256,7	206,3	190,5

Źródło własne Spółki

3. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM W JAKIM GRUPA PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNĄ

3.1. Ryzyko związane z koncentracją działalności Grupy na rynku warszawskim

Grupa koncentruje swoją działalność na rynku warszawskim i w najbliższej perspektywie większość przychodów i zysków realizowanych przez Grupę będzie pochodziło z projektów realizowanych na terenie Warszawy. Ewentualne pogorszenie koniunktury na warszawskim rynku budownictwa mieszkaniowego może mieć istotny negatywny wpływ na poziom generowanych przychodów i zysków oraz dalszy rozwój Grupy. W celu rozproszenia ryzyka koncentracji działalności na jednym rynku Grupa prowadzi działalność operacyjną w Krakowie oraz zakupiła grunt pod osiedle mieszkaniowe w Gdyni.

3.2. Ryzyko związane z wejściem na nowe rynki

W celu rozproszenia ryzyka koncentracji działalności na jednym rynku Grupa zdecydowała się na prowadzenie projektu deweloperskiego w Krakowie oraz podpisała w 2023 roku umowę na zakup gruntu w Gdyni. Wejście na nowy rynek może wiązać się z ryzykiem przeszacowaniem poziomu popytu czy błędnie obranej strategii cenowej mieszkań, co może przełożyć się na niepowodzenie projektu i finalnie może mieć istotny negatywny wpływ na poziom generowanych przychodów i zysków oraz dalszy rozwój Grupy.

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

3.3. Ryzyko utraty kadry zarządzającej

Działalność oraz rozwój Grupy są uzależnione od wiedzy i doświadczenia kadry zarządzającej oraz pracowników Grupy. Istotnym czynnikiem wpływającym na działalność i wyniki Grupy jest utrzymanie oraz zwiększenie profesjonalnej kadry pracowniczej. Kadra zarządzająca oraz kluczowi pracownicy posiadają szeroką wiedzę i doświadczenie, w tym w zakresie wypracowanego przez Grupę know-how oraz różnego rodzaju wzorców i standardów działania, przyczyniając się bezpośrednio do osiągniętych wyników w zakresie pozyskiwania i realizacji zarówno bieżących, jak i nowych projektów deweloperskich. 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.

W związku z intensywnym rozwojem Grupy 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 Grupy Kapitałowej.

3.4. Ryzyko związane ze współpracą z generalnym wykonawcą oraz podwykonawcami

W procesie realizacji projektów deweloperskich Grupa współpracuje zarówno z generalnymi wykonawcami jak również ze średnimi i małymi firmami budowlanymi, z którymi zawierane są umowy na poszczególne etapy prac budowlanych. Częściowo są to sprawdzone podmioty, z którymi Grupa współpracuje od momentu rozpoczęcia działalności, jednak dynamiczny rozwój Grupy powoduje konieczność poszukiwania i weryfikacji nowych firm wykonawczych. Istnieje ryzyko związane z terminowością realizacji prac oraz ich jakością. Grupa 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 Grupa nadzoruje wykonywanie umów z wykonawcami, a w szczególności kontroluje jakość i harmonogram wykonywania robót budowlanych gwarantujących wywiązywanie się Grupy z terminów zakontraktowanych z klientami. Jednak pomimo tych kontroli Grupa nie może zapewnić, że wszystkie prace zostaną wykonane prawidłowo i w terminie.

Ponadto istotnym ryzykiem jest wzrost kosztów realizacji inwestycji, wynikający z podwyżek cen materiałów budowlanych oraz wyższego kosztu siły roboczej, jaki może być efektem deficytu pracowników budowy. Grupa ogranicza ryzyko zmienności tych kosztów kontraktując stałe ceny, co z kolei powoduje przesunięcie tego ryzyka na wykonawców. Sytuacja ta może generować ryzyko utraty płynności finansowej wykonawców, bądź wystąpienia innych problemów organizacyjno-finansowych, ostatecznie skutkować całkowitym zaprzestaniem wykonywania przez nich prac, a w skrajnych przypadkach może zaistnieć konieczność

rozwiązania umowy z wykonawcą, generując opóźnienia w realizacji danego projektu i negatywnie wpływając na działalność i wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.

3.5. Ryzyko związane z dostawami materiałów budowlanych

Na koszty projektu deweloperskiego realizowanego przez Grupę składają się m.in. koszty zakupu gruntu, koszty prac podwykonawców oraz ceny materiałów budowlanych. W przypadku realizacji mniejszych projektów inwestycyjnych Grupa samodzielnie zajmuje się zapewnieniem dostaw niektórych materiałów budowlanych na potrzeby realizowanego projektu. Dostawcami są najczęściej duże hurtownie budowlane i producenci materiałów budowlanych. Spółki z Grupy zawierają 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 Grupa może napotkać problemy z utrzymaniem cen i / lub dostępnością 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.

Grupa wykorzystuje konkurencję panującą na rynku dostawców materiałów budowlanych, poszerza oraz dywersyfikuje krąg tych dostawców i w ten sposób dąży do zminimalizowania powyższego czynnika ryzyka. Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywę rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

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

Działalność Grupy w zakresie inwestycji budowlanych wiąże się z koniecznością uzyskania stosownych decyzji i zezwoleń administracyjnych. Spółki z Grupy muszą 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. Dodatkowo zasady zagospodarowywania nieruchomości mogą podlegać okresowym zmianom. Stąd nie można wykluczyć, iż po nabyciu określonej nieruchomości przez Grupę sposób jej dopuszczalnego zagospodarowania zostanie zmieniony lub ograniczony. Wystąpienie takiej okoliczności może być wynikiem m.in. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmian otoczenia nieruchomości (m.in. 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. 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. Ponadto, w toku prowadzenia inwestycji istnieje ryzyko wstrzymania jej przez właściwe organy, m.in. wskutek protestów właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości. Po zakończeniu procesu budowlanego konieczne jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

Nie można wykluczyć, że w związku z realizacją procesu inwestycyjnego uzyskanie powyższych decyzji administracyjnych m.in. 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 m.in. niespełnienia przez Grupę 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 Grupę 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. Powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na rozwój Grupy Kapitałowej i osiąganę przez nią wyniki finansowe.

3.7. Ryzyko wad prawnych nieruchomości i ryzyko wywłaszczeniowe

Bieżąca działalność oraz perspektywy rozwoju Grupy 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 Grupę gruntów przed ich zakupem, nie można wykluczyć ryzyka wad prawnych nieruchomości, które mogą ujawnić się dopiero w trakcie realizacji inwestycji. Grupa, jako podmiot realizujący projekty deweloperskie w aglomeracji warszawskiej, w związku z pozyskiwaniem niezbędnych w tym celu nieruchomości, narażona jest na potencjalne roszczenia następców prawnych byłych właścicieli, wynikające z roszczeń w stosunku do nieruchomości położonych na obszarze miasta stołecznego Warszawy, objętych postanowieniami Dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy z 26 października 1945 roku. Skuteczne uzyskanie w ten sposób tytułu prawnego do nieruchomości przez byłych właścicieli nieruchomości może doprowadzić do pozbawienia Grupy możliwości dysponowania nieruchomością objętą takimi roszczeniami.

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, m.in. ustawa z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach

przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, ustawa z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego, ustawa z dnia 8 lipca 2010r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych. 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. Wadliwy tytuł prawny do nieruchomości, roszczenia reprivatyzacyjne, wadliwa podstawa nabycia m.in. mogą opóźnić lub uniemożliwić realizację opracowanego projektu deweloperskiego, co może w istotny sposób wpłynąć na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy, zaś w skrajnym przypadku utratę nieruchomości.

3.8. Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska

Grupa 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 Grupę wystąpią nieprzewidziane koszty naprawy szkód, nałożone zostaną na Grupę 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 Grupy Kapitałowej.

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

Grupa decyduje o kształcie każdego projektu deweloperskiego i w zależności od potrzeb dobiera zespół podwykonawców, mający zapewnić sprawną, terminową i zgodną z projektem budowlanym realizację. Zarówno w trakcie, jak i po wykonaniu inwestycji istnieje jednak ryzyko wynikające z wad projektowych oraz zastosowanej technologii budowy. Przyjęcie niewłaściwej technologii może mieć również wpływ na termin realizacji inwestycji lub zwiększyć jej koszty. W okresie rękojmi, a także po jej upływie, spółki z Grupy zobowiązane są do usuwania wad wynikających z niewłaściwego wykonawstwa lub wad ukrytych, które nie zostały przez spółki z Grupy zidentyfikowane podczas odbioru robót od podwykonawców. Z tego tytułu, w związku z dochodzeniem roszczeń przez właścicieli lokali przed sądami powszechnymi, Grupa może zostać w szczególności zobowiązana do obniżenia ceny przedmiotu sprzedaży, usunięcia stwierdzonych wad, a nawet może ponieść odpowiedzialność odszkodowawczą na zasadach ogólnych. Dodatkowym zagrożeniem w związku z odpowiedzialnością z tytułu rękojmi jest możliwość skorzystania z prawa odstąpienia od umowy przez kupujących (nabywców lokali). Przedstawione powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

3.10. Ryzyko związane z otoczeniem inwestycyjnym i brakiem infrastruktury

W trakcie realizacji każdej z inwestycji deweloperskich Grupa 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 Grupa może borykać się z trudnościami w uzyskaniu zezwoleń na dysponowanie nieruchomościami koniecznymi dla przeprowadzenia sieci mediów (energia, woda, kanalizacja, ciepło), a nawet z obstrukcją podczas postępowania formalno-prawnego ze strony gestorów mediów. Zdarzenia takie mogą spowodować utrudnienia w trakcie postępowań administracyjnych, realizacji infrastruktury (w tym mediów) i całej inwestycji, co może doprowadzić do opóźnienia lub w skrajnym przypadku wstrzymania inwestycji lub znacznego podwyższenia kosztów danego projektu. Przedstawione powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

3.11. Ryzyko wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych

Działalność w branży deweloperskiej charakteryzuje się zauważalną wrażliwością na panujące warunki pogodowe. Grupa 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 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. Grupa przy planowaniu terminów wydania nieruchomości nabywcom, uwzględnia możliwość wystąpienia przestojów spowodowanych warunkami atmosferycznymi, aby uniknąć łamania zapisów umów co do terminu realizacji inwestycji.

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 Grupy (rozliczenie przychodów z danego projektu deweloperskiego następuje w dacie przekazania mieszkań lub domów do użytkowania), co może mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

3.12. Ryzyko związane z wypadkami przy pracy

Grupa przestrzega przepisów z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy, w tym nadzoruje zapewnienie właściwego przygotowania, oznakowania i utrzymania terenu, na którym prowadzone są przez jej podwykonawców prace budowlane. Grupa ponosi odpowiedzialność za bezpieczeństwo zarówno własnych pracowników, jak też osób trzecich przebywających na terenie budowy (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 podmiotom Grupy Kapitałowej z roszczeniami o odszkodowanie przez pracowników lub osoby trzecie lub też, że spowoduje wzrost kosztów lub opóźnienie w prowadzeniu prac budowlanych.

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

3.13. Ryzyko związane z pozyskiwaniem gruntów pod projekty deweloperskie

Dalszy dynamiczny rozwój Grupy zależy w dużej mierze od możliwości odnawiania banku gruntów – regularnego pozyskiwania nieruchomości gruntowych w atrakcyjnych z punktu widzenia klientów lokalizacjach, o parametrach umożliwiających odpowiednio sprawną i zyskową realizację projektów deweloperskich. Grupa 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 w odpowiednią ilość gruntów w dobrych lokalizacjach, które zagwarantują płynną działalność i stały rozwój Grupy Kapitałowej. 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 Grupę grunty (pomimo starannej analizy przed zakupem) mogą być obciążone wadami, w tym m.in.: geologicznymi w postaci m.in. 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 Grupy, co może w sposób negatywny wpłynąć na skalę działalności, wyniki i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

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

Grupa 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 Grupa ma nabyć nieruchomość w przyszłości. Częstym warunkiem zawieszającym, zamieszczanym przez Grupę w umowach, jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy lub niewykonanie przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (wcześniej 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 spółkę z Grupy 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 Grupa 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, Grupa nie ma pewności, czy nabędzie własność nieruchomości. Sprzedający mogą bowiem, z przyczyn od Grupy niezależnych, odmówić zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży lub umowy przenoszącej własność, a w takim przypadku Grupa będzie zmuszona dochodzić zawarcia stosownej umowy na drodze sądowej, co może znacząco opóźnić rozpoczęcie procesu budowlanego na danej nieruchomości. Przedstawione powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

3.15. Ryzyko związane z ustawą o ochronie praw nabywców mieszkań

W dniu 1 lipca 2022 roku weszła w życie ustawa z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, tzw. ustawa deweloperska. Ustawa reguluje stosunki między deweloperami a kupującymi mieszkania osobami fizycznymi. Ustawa nakłada na 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,
- przewidziano obowiązek uprzedniego uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie przed dokonaniem odbioru oraz przed zawarciem umowy przenoszącej własność lokalu,
- środki od klientów muszą być obowiązkowo wpłacane na rachunki powiernicze.

W stosunku do wcześniej obowiązującej ustawy nowa ustawa deweloperska wprowadziła następujące zmiany:

- powołanie do życia Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (DFG) stanowiącego zabezpieczenie finansowe dla osób kupujących domy lub mieszkania od deweloperów,
- możliwość odmowy odbioru domu lub mieszkania ze względu na istotną wadę lokalu, a także możliwość odstąpienia od umowy deweloperskiej, jeśli deweloper nie usunie wskazanej wady w określonym terminie lub jeśli rzeczoznawca stwierdzi istnienie wady istotnej;

- obowiązek doręczenia prospektu informacyjnego przez dewelopera przed zawarciem umowy deweloperskiej z wyszczególnieniem, jakie informacje powinny znaleźć się w tym prospekcie,
- ograniczenie wysokości opłaty rezerwacyjnej do 1 proc. ceny nieruchomości, a także doprecyzowanie warunków zarządzania tą opłatą i sytuacji, w jakich może ona powrócić do podpisującego umowę rezerwacyjną klienta,
- zwiększenie nadzoru nad wydawaniem przez dewelopera środków zgromadzonych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych oraz powiązanie harmonogramu płatności z harmonogramem budowy.

Klient dewelopera wpłaca kolejne raty na specjalny rachunek, a bank przekazuje pieniądze deweloperowi po ukończeniu poszczególnych etapów budowy lub dopiero na zakończenie inwestycji. 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. Spółki z Grupy prowadzą rachunki powiernicze otwarte w PKO BP oraz Banku Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej. Obowiązek stosowania rachunków powierniczych dla deweloperów powoduje konieczność uzupełnienia brakującego finansowania ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne oraz konieczność ponoszenia opłat za usługi świadczone przez bank. Proces ten wydłuża okres obiegu gotówki, co wiąże się ze wzrostem kosztów Grupy i może negatywnie przełożyć się na bieżącą sytuację płynności Grupy oraz jej wyniki finansowe.

3.16. Ryzyko postawienia zarzutu stosowania niedozwolonych klauzul umownych

Ryzyko wiąże się z przepisami ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) może nałożyć na przedsiębiorcę karę w wysokości nie większej niż 10% obrotu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, chociażby nieumyślnie, dopuścił się praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami zachowanie przedsiębiorcy. Ryzyko nałożenia na Grupę 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 podmiotów Grupy za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, mimo że nie jest ono wyraźnie wskazane w ustawie i nałożyć karę na spółkę z Grupy, chociażby stosowała taką praktykę nieumyślnie. Po drugie, ryzyko polega na możliwości uznania klauzul umownych zawartych we wzorcach umów, stosowanych przez Grupę za klauzule niedozwolone. Zdecydowana większość umów zawieranych przez Grupę 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 Grupy postanowienia umowne stosowane przez nią 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 Grupę karę, co w konsekwencji może negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.

3.17. 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 podlegają spółki z Grupy. Dotyczy to w szczególności stawek podatku dochodowego od osób prawnych, podatku od nieruchomości oraz podatku od towarów i usług. Znaczące ryzyko dla działalności Grupy 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 Grupy lub realizacji jej 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 spółki z Grupy 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 Grupy.

3.18. Ryzyko związane z dokonywaniem transakcji ze spółkami powiązanymi

Spółki z Grupy zawierają i będą w przyszłości zawierać transakcje z podmiotami powiązanymi. Zawierając i realizując transakcje z podmiotami powiązanymi, spółki z Grupy dbają w szczególności o zapewnienie, aby transakcje te przeprowadzane były na warunkach rynkowych oraz by przestrzegane były wszelkie wymogi dokumentacyjne odnoszące się do takich transakcji, zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi cen transferowych. Niemniej jednak, ze względu na szczególny charakter transakcji z podmiotami powiązanymi, złożoność przepisów prawnych regulujących metody badania stosowanych cen oraz ciężące na podatnikach obowiązki dokumentacyjne, jak też mogące istnieć trudności w zidentyfikowaniu porównywalnych transakcji do celów odniesień, nie można wykluczyć, że Grupa zostanie poddana analizie przez organy podatkowe, w tym organy kontroli skarbowej. Ewentualne zakwestionowanie metod określenia warunków rynkowych w zakresie powyższych transakcji oraz zgodności z przepisami prawa prowadzonej dokumentacji cen

transferowych może spowodować powstanie po stronie Grupy Kapitałowej dodatkowych zobowiązań podatkowych. Jeśli niekorzystne decyzje organów podatkowych dotyczyłyby znacznej części transakcji Grupy, mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na jej działalność, sytuację finansową i wyniki.

3.19. Ryzyko związane z konfliktem interesów pomiędzy obowiązkami członków organów spółek Grupy, a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami

Istnieją powiązania rodzinne pomiędzy członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki. Przewodniczący Rady Nadzorczej Pani Krystyna Jasińska jest żoną byłego Członka Zarządu Spółki Pana Józefa Jasińskiego. Oboje są rodzicami Prezesa Zarządu Spółki Pana Michała Jasińskiego oraz innego Członka Rady Nadzorczej Pani Moniki Jasińskiej. Jednocześnie, wszystkie ze wskazanych osób są razem współnikami i właścicielami 100% udziałów spółki Victoria Dom Holding sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, która jest jedynym akcjonariuszem Spółki i sprawuje nad nią bezpośrednią kontrolę. Dodatkowo, Prezes Zarządu Spółki pełni jednocześnie funkcję prezesa zarządu spółki Victoria Dom Holding sp. z o.o., a Pani Monika Jasińska pełni funkcję członka jej zarządu. W związku z powyższym istnieje potencjalne ryzyko wystąpienia konfliktu interesów, który mógłby polegać na kolizji pomiędzy obowiązkiem działania przez członków organów Spółki w jej interesie 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 Grupy. Istnieje zatem hipotetyczne ryzyko, że w sytuacji wystąpienia konfliktu interesów, konflikt ten zostanie rozstrzygnięty na niekorzyść spółek z Grupy.

3.20. Ryzyko wynikające z kontaktów z mediami

Grupa, 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 Grupę. Media mogą przeinaczyć lub w sposób nieobiektywny przedstawić stanowisko Grupy m.in. w sprawach sporów z klientami, o których zostały poinformowane. Taka sytuacja może wpłynąć na wizerunek Grupy Kapitałowej, co może mieć istotny negatywny wpływ na jej działalność, sytuację lub wynik finansowy.

3.21. Ryzyko utraty płynności finansowej

Grupa realizuje projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. Zgodnie z przyjętą strategią, Grupa kupuje grunty pod wieloetapowe projekty i uruchamia kolejne etapy tych projektów zazwyczaj w odstępach od 6 do 12 miesięcy. Grupa zazwyczaj musi opłacić dany grunt w całości, a całkowite zabudowanie tego gruntu może nastąpić nawet do kilku lat po jego dacie nabycia. W początkowym okresie realizacji projektów Grupa może nie generować istotnych wpływów gotówkowych z tytułu przedsprzedaży mieszkań. W przypadku nieterminowego spływu

należności od klientów lub – w skrajnym przypadku – braku wpływów pieniężnych w wymaganej wysokości, Grupa może mieć trudności w utrzymaniu płynności finansowej. Ewentualne problemy z płynnością mogą negatywnie wpłynąć na możliwość wywiązania się przez Grupę z jej zobowiązań, a co za tym idzie spowodować konieczność zapłaty kar lub odszkodowań. Problemy z płynnością finansową mogą również ograniczyć możliwość pozyskiwania przez Grupę podwykonawców oraz wpłynąć na wzrost kosztów oferowanych przez nich usług. Na Grupie, 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 Grupy, co może mieć negatywny wpływ na jej płynność finansową. Grupa 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. Grupa 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 Grupy Kapitałowej. W przeszłości Grupa nie miała problemów z płynnością finansową, a osiągnięte nadwyżki z tytułu przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej przeznacza na działalność finansową, w tym wspierając rozwój grupy kapitałowej na rynkach europejskich.

3.22. Ryzyko spadku cen mieszkań

Wyniki finansowe Grupy będą uzależnione w szczególności od poziomu cen mieszkań w Polsce. Wpływ na ceny nieruchomości ma m.in. zmiana popytu na oferowane lokale, zmiana sytuacji makroekonomicznej, dostępność źródeł finansowania dla klientów w tym w szczególności kredytów hipotecznych, podaż lokali na określonym obszarze oraz zmiany w oczekiwaniach nabywców, co do standardu, lokalizacji lub wyposażenia danego lokalu. Na ceny mieszkań oraz wielkość i strukturę popytu na lokale wpływ może mieć także dostępność oraz kształt programów rządowych wspierających zakup oraz wynajem mieszkań, takich jak „Mieszkanie Plus”, „Mieszkanie bez wkładu własnego” czy „Bezpieczny kredyt 2%”. Brak jasności co do ostatecznego kształtu tego programu, jak również pewności jego skuteczności, niesie za sobą ryzyko, że jego realizacja może obniżyć ceny mieszkań. W przypadku spadku cen rynkowych Grupa może nie być w stanie sprzedać oferowanych mieszkań po zaplanowanych cenach w określonym czasie. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej.

3.23. Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych

Zmiany sytuacji na rynku bankowym (dodatkowe obciążenia sektora bankowego, wzrost poziomu niespłacalności kredytów, odpływ depozytów), kształtowanie się parametrów siły nabywczej potencjalnych klientów Grupy czy też powolne nasycanie się efektywnego popytu na cele związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, może negatywnie wpłynąć na sprzedaż mieszkań. Wzrost stóp procentowych skutkuje spadkiem zdolności kredytowej Klientów, co może przełożyć się na spadek popytu na lokale Grupy. Istotne znaczenie w tym zakresie ograniczające dostęp klientów Grupy do finansowania kredytowego ma również -

bezpośrednio i pośrednio - wpływ Rekomendacji "S" oraz "T" KNF na parametry aktywności kredytowej banków w sferze kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe, na punkt odcięcia procedur i metodologii oceny ryzyka kredytowego, na kształtowanie się ofert banków i instytucji finansowych dedykowanych klientom rynku hipotecznego.

Na stronę popytową na rynku mieszkaniowym na pewno negatywnie wpływać będzie drastyczny spadek zdolności kredytowej nabywców względem lat 2020-2021. Wysokość wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M oraz WIBOR 6M, decydujących o wysokości oprocentowania kredytów hipotecznych, wzrosła z ok. 0,25% w okresie 2Q 2020 - 3Q 2021 r. do obecnie ok. 5,8%-5,9% (w szczytowym momencie 2022 r. WIBOR wynosił ponad 7%). Dodatkowo, zgodnie z rekomendacją KNF (z lutego 2022 r.) banki, obliczając zdolność kredytobiorców, muszą brać pod uwagę możliwość wzrostu wskaźnika referencyjnego WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.). Od lutego 2023 r., dla kredytów o stałej bądź okresowo stałej stopie, bufor został zmniejszony do 2,5 p.p.

Emitent dostrzega wśród swoich klientów wpływ zaostrzenia kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych oraz spadku zdolności kredytowej. Emitent szacuje, że w 2022 r. ok. 20- 25% sprzedanych przez Grupę mieszkań była finansowana przez nabywców z wykorzystaniem kredytów hipotecznych (w porównaniu do ok. 50-60% w latach 2020-2021). Powyższa sytuacja miała wpływ na spadek liczby sprzedanych mieszkań w 2022 r. - Grupa sprzedała o 25% mniej mieszkań niż w 2021 r. (liczba sprzedanych lokali w 2022 r. wyniosła 1 208, a w 2021 r. 1 609). Po trzech kwartałach 2023 r. udział klientów kredytowych wzrósł do ok. 50-60%, a w ślad za tym poprawiła się sprzedaż lokali przez Grupę (wzrost o 69% r/r do 1 619 lokali).

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

3.24. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Poziom przychodów Grupy uzależniony jest od zamożności ludności, 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 Grupy 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 wymagania instytucji regulujących i nadzorujących rynek), pociągając za sobą zauważalne ograniczenie popytu na mieszkania, zmianę cen i marż oraz zmianę preferencji klientów na początku obecnej dekady.

Istnieje ryzyko, że w przypadku osłabienia lub ponownego pogorszenia koniunktury gospodarczej nastąpią widoczne wcześniej wahania popytu na nowe mieszkania, w tym oferowane przez Grupę, co wpłynie negatywnie na jej perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową.

3.25. Ryzyko konkurencji

Sytuacja na rynku finansowym na przestrzeni kryzysu finansowego w latach 2007-2011 charakteryzowała się ograniczeniem skłonności instytucji finansowych do udzielania zarówno kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych, jak i kredytów dla deweloperów. Ograniczenie popytu na nieruchomości będące skutkiem sytuacji na rynku finansowym oraz trudności deweloperów w pozyskaniu finansowania doprowadziły do wzrostu konkurencji na rynku deweloperów mieszkaniowych. Doprowadziło to do spadków cen mieszkań, co przełożyło się na spadek marż deweloperskich. Utrzymywanie się niskiej skłonności banków do finansowania zakupu nieruchomości w przyszłości może doprowadzić do wzrostu konkurencyjności na rynku, która może być związana z jednoczesną presją na obniżanie cen mieszkań, a w konsekwencji na ograniczanie marż deweloperów.

3.26. Ryzyko związane z wojną w Ukrainie

Pod koniec lutego 2022 roku nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz część krajów azjatyckich (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, uległa załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2021 roku udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 5,7%, 1,5% oraz 0,5%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego występowały krótkoterminowe braki tych produktów oraz nastąpił gwałtowny wzrost cen niektórych z tych dóbr (np. stal oraz drewno zdrożało o ponad 50% wg szacunków Grupy). Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, w tym mieszkaniowego, co miało wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Grupy, w wyniku renegotjowania kontraktów generalnego wykonawstwa. Wzrost cen materiałów ma także wpływ na ofertowanie umów generalnego wykonawstwa dla nowych projektów Grupy.

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

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ wystąpienie tego zdarzenia miało znaczący, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta i może mieć taki wpływ nadal w przyszłości. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

Podobna sytuacja z konfliktem zbrojnym nie występowała w przeszłości, albo skala oddziaływania innych konfliktów zbrojnych nie miała istotnego wpływu na działalność Emitenta i jego Grupy.

3.27. Ryzyko związane ze zwiększeniem poziomu zadłużenia Grupy w 2024 roku i ograniczoną możliwością dalszego zwiększania poziomu zadłużenia

Zadłużenie finansowe netto Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2024 r. wyniosło 226,4 mln zł, co oznacza spadek o 47,5 mln zł w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. (273,9 mln zł). Spadek zadłużenia netto był związany ze wzrostem salda środków pieniężnych (394,2 mln zł vs 248,8 mln zł). Poziom zadłużenia finansowego brutto Grupy Kapitałowej uległ podwyższeniu z 522,8 mln zł na koniec grudnia 2023 r. do 620,6 mln zł na koniec grudnia 2024 r. Poziom zadłużenia netto w relacji do kapitałów własnych pozostaje na poziomie 0,32x w porównaniu do 1,0x określonego w warunkach emisji obligacji.

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Grupy Kapitałowej jak i Jednostki Dominującej określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Jednostki Dominującej i tym samym Grupy Kapitałowej mogłaby być znacząca. Grupa ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

4. PRZEWIDYWANY DALSZY ROZWÓJ GRUPY

Grupa Kapitałowa zakłada kontynuowanie działalności związanej z budową budynków wielorodzinnych na terenie całej aglomeracji warszawskiej oraz w innych ośrodkach miejskich w Polsce.

Nabywcami nieruchomości oferowanych przez Grupę są klienci indywidualni, poszukujący mieszkań o dobrym standardzie, w zacisznej lokalizacji. Liczba potencjalnych nabywców zależy od wielkości danej inwestycji i może wynosić od kilkudziesięciu do kilkuset nabywców. Aktualna oferta obejmuje wyłącznie rynek lokalny warszawski oraz krakowski, jednak w przyszłości Grupa rozwijać będzie ofertę w oparciu o inne aglomeracje miejskie w celu dalszej ekspansji poza granice Warszawy.

5. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Grupa nie prowadziła w 2024 roku działalności w zakresie badań i rozwoju, a koncentrowała się na działalności operacyjnej w zakresie budowy osiedli mieszkaniowych.

6. UDZIAŁY WŁASNE

W trakcie 2023 roku podmioty Grupy Kapitałowej nie nabywały i nie zbywały akcji własnych.

7. POSIADANE ODDZIAŁY

Podmioty Grupy Kapitałowej nie posiadają wewnętrznych jednostek organizacyjnych (oddziałów), które sporządzają samodzielne sprawozdania finansowe.

8. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

Na dzień 31 grudnia 2024 r. rozliczenia międzyokresowe wynikające z prowadzącej działalności deweloperskiej i otrzymywanych zaliczek na poczet realizowanych inwestycji wyniosły 190,5 mln zł, w całości krótkoterminowe.

Zobowiązania krótkoterminowe Grupy na dzień 31 grudnia 2024 r. wyniosły 211,8 mln zł i wynikały w głównej mierze z tytułu dostaw i usług, kredytów oraz zobowiązań z tytułu emisji obligacji przypadających do spłaty w ciągu 12 miesięcy. Natomiast zobowiązania długoterminowe wyniosły 546,1 mln zł, w tym z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych podlegających spłacie w okresie dłuższym niż 1 rok 449,6 mln zł (ok. 82%).

Na dzień sporządzenia sprawozdania nie występuje zagrożenie utraty zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań. Grupa posiada pokrycie finansowe na spłaty zadłużenia zgodnie z harmonogramami.

9. INSTRUMENTY FINANSOWE

Grupa posiada aktywne instrumenty finansowe/inwestycje w postaci nabytych obligacji przeznaczonych do zbycia oraz udzielonych pożyczek do spółki stowarzyszonej, które oprocentowane są według stałej stopy procentowej. Instrumenty te nie są zabezpieczone przed ryzykiem kredytowym.

Jednostka Dominująca jest emitentem obligacji notowanych na ASO Catalyst, które razem z kredytami bankowymi są głównym źródłem jej finansowania zewnętrznego.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. aktywne były następujące serie obligacji:

- seria D w wysokości 6,231 mln złotych z terminem wykupu w marcu 2025 roku,
- seria U w wysokości 5,272 mln złotych z terminem wykupu w sierpniu 2025 roku,
- seria W w wysokości 10,0 mln złotych z terminem wykupu w lutym 2026 roku,
- seria V w wysokości 50,184 mln złotych z terminem wykupu w marcu 2026 roku,
- seria X w wysokości 11,2 mln złotych z terminem wykupu w czerwcu 2026 roku,
- seria Y1 w wysokości 30,0 mln złotych z terminem wykupu we wrześniu 2026 roku,
- seria Y2 w wysokości 70,0 mln złotych z terminem wykupu we wrześniu 2026 roku,
- seria P2023A w wysokości 100,0 mln złotych z terminem wykupu w grudniu 2026 roku,
- seria P2023B w wysokości 50,0 mln złotych z terminem wykupu w kwietniu 2027 roku,
- seria P2023C w wysokości 50,0 mln złotych z terminem wykupu w sierpniu 2027 roku,
- seria Z w wysokości 86,277 mln złotych z terminem wykupu w grudniu 2027 roku,

Po dniu bilansowym, w dniu 31 stycznia 2025 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała 50.000 sztuk obligacji serii P2024A o wartości nominalnej 50,0 mln złotych. Obligacje zostały

wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.

W dniu 7 marca 2025 roku Victoria Dom S.A. zgodnie z harmonogramem wykupiła 6.231 sztuk obligacji serii D o wartości nominalnej 6,231 mln złotych.

W dniu 7 kwietnia 2025 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała 180.000 sztuk obligacji serii P2024B o wartości nominalnej 180,0 mln złotych. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.

W dniu 17 kwietnia 2025 roku Victoria Dom S.A. umorzyła 7.556 sztuk obligacji serii V o wartości nominalnej 7,556 mln złotych.

W dniu 25 kwietnia 2025 Victoria Dom S.A. wykupiła i umorzyła 10.000 sztuk obligacji serii W o wartości nominalnej 10,0 mln złotych.

Wartość oprocentowania w/w instrumentów finansowych oparta jest o zmienną stawkę WIBOR oraz stałą marżę. Grupa nie dokonywała zabezpieczeń przed ryzykiem zmiany cen, stopy procentowej, ani płynności. Nie stosowała również rachunkowości zabezpieczeń, ani nie prowadziła działań w celu szacowania i formalnego zarządzania ryzykiem finansowym.

10. WSPÓŁCZYNNIKI FINANSOWE PREZENTOWANE W ZWIĄZKU Z OBOWIĄZKAMI WYNIKAJĄCYMI Z WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

Poniżej prezentowane są współczynniki finansowe długu netto wyliczone w oparciu o dane finansowe Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2024 r.:

- | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| • Dług Netto / EBITDA 12M | 0,74 (dopuszczalna wartość <4) |
| • Dług Netto / Aktywa Operacyjne | 0,23 (dopuszczalna wartość < 0,6) |
| • Dług Netto / Kapitał Własny | 0,32 (dopuszczalna wartość < 1,0) |

Jednocześnie działając w imieniu emitenta obligacji Victoria Dom SA z siedzibą w Warszawie i powołując się na:

1. Warunki Emisji Obligacji serii D z dnia 9 czerwca 2016 r. w pkt. 23 – Sprawozdania Finansowe
2. Warunki Emisji Obligacji serii S z dnia 31 maja 2021 w pkt. 18 – Dodatkowe Obowiązki Emitenta
3. Warunki Emisji Obligacji serii S2 z dnia 17 czerwca 2021 w pkt. 18 – Dodatkowe Obowiązki Emitenta
4. Warunki Emisji Obligacji serii U z dnia 8 sierpnia 2022 w pkt. 18 – Dodatkowe Obowiązki Emitenta
5. Warunki Emisji Obligacji serii W z dnia 15 lutego 2023 w pkt. 16 – Sprawozdanie Finansowe

6. Warunki Emisji Obligacji serii V z dnia 1 marca 2023 w pkt. 18 – Dodatkowe Obowiązki Emitenta
7. Warunki Emisji Obligacji serii X z dnia 26 maja 2023 w pkt. 18 – Dodatkowe Obowiązki Emitenta
8. Warunki Emisji Obligacji serii Y1 z dnia 21 września 2023 w pkt. 18 – Dodatkowe Obowiązki Emitenta
9. Warunki Emisji Obligacji serii Y2 z dnia 21 września 2023 w pkt. 18 – Dodatkowe Obowiązki Emitenta
10. Warunki Emisji Obligacji serii P2023A z dnia 28 listopada 2023 w pkt. 3 – Informacje dotyczące szczegółowych warunków emisji obligacji
11. Warunki Emisji Obligacji serii P2023B z dnia 06 marca 2024 w pkt. 3 – Informacje dotyczące szczegółowych warunków emisji obligacji
12. Warunki Emisji Obligacji serii P2023C z dnia 09 lipca 2024 w pkt. 3 – Informacje dotyczące szczegółowych warunków emisji obligacji
13. Warunki Emisji Obligacji serii Z z dnia 04 grudnia 2024 w pkt. 18 – Informacje dotyczące szczegółowych warunków emisji obligacji
14. Warunki Emisji Obligacji serii P2024A z dnia 08 stycznia 2025 w pkt. 3 – Informacje dotyczące szczegółowych warunków emisji obligacji
15. Warunki Emisji Obligacji serii P2024B z dnia 13 marca 2025 w pkt. 3 – Informacje dotyczące szczegółowych warunków emisji obligacji

Zarząd Victoria Dom S.A. oświadcza, iż nie wystąpiły zdarzenia wymienione w pkt. 15.3 Warunków Emisji Obligacji powołanych w punktach 1, 2, ani w pkt. 9.3 Warunków Emisji Obligacji powołanych w punkcie 4, 9, ani w ust. 13.5, ust. 14.4, ust. 14.5 Warunków Emisji Obligacji powołanych w punktach 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11 i 12.

**11. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM
NA GRUPY ZAWODOWE**

Grupy zawodowe		01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
1	Pracownicy produkcyjni	0,00	0,00
2	Pracownicy nieprodukcyjni	25,67	15,88
Razem		25,67	15,88

Warszawa, dnia 15 maja 2025 roku

.....
Michał Jasiński
Prezes Zarządu

.....
Waldemar Wasiluk
Wiceprezes Zarządu

.....
Anna Piotrowska
Członek Zarządu

.....
Bożena Subda
Członek Zarządu