

# Oferta publiczna obligacji serii E

## Opis działalności

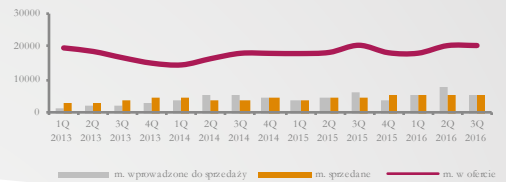
Victoria Dom S.A. to uznany na warszawskim rynku deweloper specjalizujący się w budowie osiedli domów jednorodzinnych oraz budynków wielorodzinnych wraz z lokalami użytkowymi.

Większość dotychczasowych inwestycji realizowana była we wschodniej części Warszawy (głównie w dzielnicy Białoleka). Obecnie Spółka aktywnie rozwija swoją działalność na terenie całej Warszawy, realizując inwestycje m.in. na Woli, Pradze czy Ursusie.

Do 31 grudnia 2015 roku Spółka zakończyła 30 inwestycji budowlanych na terenie Warszawy, przekazując swoim klientom 605 domów, 1188 mieszkań i 20 lokali usługowych o łącznej powierzchni 146 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowo-mieszkalnej (PUM).

## Otoczenie rynkowe

Ostatnie 12 miesięcy było najlepszym okresem w historii warszawskiego rynku deweloperskiego, zostało sprzedanych ponad 22 tys. mieszkań. Liczba sprzedanych mieszkań utrzymuje się na stałym, wysokim poziomie, a liczba mieszkań dostępnych w ofercie odpowiada aktualnym możliwościom popytowym. Środowisko niskich stóp procentowych sprzyja dalszej poprawie wyników sprzedażowych.



## Sytuacja finansowa

Analizując sytuację finansową Victoria Dom S.A. warto zwrócić uwagę na następujące aspekty:

- Emitent cechuje się wysoką rentownością prowadzonej działalności – w latach 2010-2016 Spółka była rentowna zarówno na poziomie wyniku operacyjnego jak i wyniku netto.
- Spółka nie dokonuje przeszacowań nieruchomości - wykazywane zyski netto wynikają wyłącznie z prowadzonej działalności operacyjnej.
- Wskaźniki zadłużenia kształtują się na bardzo niskim poziomie w porównaniu do konkurencji.

Dane w mln zł	2013	2014	2015	X 2016*
Przychody ze sprzedaży	60,8	81,1	90,8	124,6
EBITDA	7,7	12,6	18,3	28,5
EBIT	6,6	11,5	17,3	27,7
Zysk netto	4,3	7,4	11,3	19,9
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>9,2</b>	<b>12,1</b>	<b>16,1</b>	<b>22,0</b>
Aktywa obrotowe	73,9	90,8	147,1	189,2
Zapasy	56,9	70,5	122,3	146,9
Środki pieniężne	15,5	19,3	21,3	40,8
Kapitał własny	39,9	45,1	54,3	70,9
Zobowiązania i rezerwy	43,3	57,8	109	140,3
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	17	22,4	26,1	39,6
Kredyty i pożyczki	7	0	0	0
Obligacje	5	18,1	23,1	35
Zobowiązania krótkoterminowe	11,5	11,5	24,8	20,2
Kredyty i pożyczki	5	0,2	0	0
Handlowe	4	10,4	20,7	20,2
Rozliczenia międzyokresowe	13,2	16,9	47,7	60,1
Dług netto/EBITDA	0,19	-0,08	0,10	-0,20
Dług netto/Kapitał własny	0,04	-0,02	0,03	-0,08

\* Dane wstępne, nieaudytowane

## Zastrzeżenie

Niniejszy materiał ma wyłącznie charakter promocyjny i reklamowy, stanowi informację handlową w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2008 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2013 r. poz. 1422). Został przygotowany w związku z planowaną ofertą publiczną obligacji serii E emitowanych przez Victoria Dom S.A. (Spółka, Emitent). Zgodnie z art. 41 ust. 1 Ustawy o Ofercie, w przypadkach, o których mowa w art. 7 ust. 9 ustawy, Emitent udostępni do publicznej wiadomości memorandum informacyjne, którego treść nie wymaga zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego. Memorandum informacyjne zostanie opublikowane na stronie internetowej Emitenta pod adresem [www.victoriadom.pl](http://www.victoriadom.pl) oraz na stronie internetowej Oferującego pod adresem [www.nwai.pl](http://www.nwai.pl).

Informacje zawarte w materiale zostały opracowane przy wykorzystaniu źródeł, które Emitent uznaje za wiarygodne i sprawdzone. Pomimo, iż przy sporządzeniu dokumentu dolożono należytej staranności, należy mieć na względzie, iż może on nie zawierać wszystkich informacji istotnych dla oceny Spółki. Odbiorca niniejszego materiału powinien przeprowadzić własną analizę informacji zawartej lub przytoczonej w niniejszym materiale, jak również ocenę merytoryczną oraz ocenę ryzyk związanych z inwestowaniem w instrumenty finansowe.

## Przewagi konkurencyjne

### Doświadczenie

Victoria Dom S.A. jest obecna na rynku warszawskim od 1998 roku. Doskonała znajomość tego rynku pozwala dostosować ofertę do bieżącego zapotrzebowania na mieszkania. Spółka zrealizowała w swojej historii 30 inwestycji.

### Bank ziemi

Inwestycje realizowane i planowane dają możliwość przekazania bliżej 2 600 mieszkań (ponad 122 tys. m<sup>2</sup> PUM).

### Wyniki finansowe

Spółka cechuje się wysoką rentownością prowadzonej działalności, co pozwala osiągać bardzo dobre wyniki finansowe

### Niski poziom zadłużenia

Wskaźniki zadłużenia znajdują się na bardzo niskim poziomie na tle konkurencji.

## Szczegółowe informacje o emisji

Informacje dotyczące podstawowych parametrów emisji zostały podsumowane w poniższej tabeli. Dokładne i jedyne prawnie wiążące informacje znajdują się w Warunkach Emisji Obligacji.

Maksymalna wartość emisji	10 500 000 PLN
Rodzaj oferty	publiczna
Oprocentowanie	WIBOR 3M + 4,25%
Zapadalność	48 miesięcy
Cena emisyjna	zależna od dnia zapisu: od 998,00 PLN
Minimalny zapis	1 Obligacja
Dodatkowe prawa	opcja przedterminowego wykupu
Termin zapisów	23 stycznia – 3 lutego 2017 r.
Przydział obligacji	7 lutego 2017 r.
Rynek notowań	GPW ASO Catalyst
Debiut na Catalyst	I kwartał 2017 r.

## Dane kontaktowe

### Emitent

**Victoria Dom S.A.**  
 ul. Kały Grodziskie 105  
 03-289 Warszawa  
 tel.: +48 (22) 741 62 62  
 fax: +48 (22) 741 63 53  
 e-mail: sekretariat@victoriadom.pl  
[www.victoriadom.pl](http://www.victoriadom.pl)

### Oferujący

**NWAI Dom Maklerski S.A.**  
 Nowy Świat 64  
 00-357 Warszawa  
 tel.: +48 (22) 201 97 50  
 fax: +48 (22) 201 97 51  
 e-mail: noweemisje@nwai.pl  
[www.nwai.pl](http://www.nwai.pl)