

OCENA RADY NADZORCZEJ VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

**dotycząca sprawozdania finansowego,
skonsolidowanego sprawozdania finansowego
oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Vantage Development
za okres od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku
w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami oraz stanem faktycznym**



/ MIESZKANIA / BIURA / OBIEKTY HANDLOWE /

Wrocław, 20 marca 2019

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, określenia zawarte w treści niniejszej Oceny dokonanej przez Radę Nadzorczą, takie jak „Spółka”, „Vantage Development S.A.”, „Vantage Development”, „Emitent” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany, odnoszą się do spółki Vantage Development S.A., natomiast „Grupa”, „Grupa Kapitałowa”, „Grupa Kapitałowa Vantage Development” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany odnoszą się do Grupy Kapitałowej Vantage Development, w skład której wchodzi Vantage Development S.A. oraz podmioty podlegające konsolidacji.

I. Informacje wstępne

Rada Nadzorcza przygotowała swoją ocenę na podstawie przeglądu spraw Grupy Kapitałowej Vantage Development oraz dyskusji z Zarządem Vantage Development S.A., prowadzonych podczas posiedzeń Rady Nadzorczej Spółki z udziałem przedstawicieli Zarządu oraz w trakcie bieżącego wykonywania czynności nadzorczych, jak również po zapoznaniu się z:

1. jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku,
2. skonsolidowanym sprawozdaniem Zarządu Spółki z działalności Spółki i Grupy w roku 2018,
3. opinią i raportem biegłego rewidenta, spółki KPMG Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,
4. rekomendacją Komitetu Audytu zawartą w protokole z posiedzenia Komitetu Audytu z dnia 20 marca 2019 roku.

Wypracowane przez Spółkę w roku 2018 przychody ze sprzedaży na poziomie 16.080 tys. zł były niższe o 39% w porównaniu z przychodami za rok 2017 z powodu przeniesienia części usług zarządzania do innej spółki z Grupy Vantage Development, tj. do VD Serwis Sp. z o.o. Spółka zakończyła rok 2018 zyskiem netto w wysokości 66.252 tys. zł (wyższym ponad dwukrotnie niż w 2017 roku), który w znacznym stopniu wynikał z otrzymanych dywidend.

W skali całej Grupy Kapitałowej przychody netto ze sprzedaży za rok 2018 zamknęły się kwotą 489.516 tys. zł co oznacza wzrost o 67% w porównaniu z przychodami za rok 2017. Grupa Kapitałowa zamknęła rok obrotowy 2018 zyskiem netto w wysokości 78.671 tys. zł.

II. Podsumowanie podstawowych wielkości ekonomiczno – finansowych przedstawionych w rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Vantage Development S.A.

Wartość wskaźników rentowności obliczonych na podstawie wyników finansowych Vantage Development S.A. w 2018 roku znacząco wzrosła w porównaniu do wskaźników w roku 2017. Wielkość tych wskaźników znajduje się na bezpiecznym poziomie, co stwarza możliwości dalszego rozwoju Spółki.

Wskaźniki rentowności Spółki w roku 2018 przedstawia Tabela nr 1:

Wskaźnik	2017	2018
Stopa zwrotu z kapitałów własnych (ROE)	8,7%	21,3%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)	5,9%	13,6%
Rentowność sprzedaży brutto	115,7%	471,9%
Rentowność sprzedaży netto	107,9%	412,0%

W 2018 roku w Vantage Development S.A. zarówno wskaźnik płynności bieżącej, jak i wskaźnik szybkiej płynności uległy znaczącemu wzrostowi w stosunku do roku poprzedniego. Wartości wskaźników świadczą o prawidłowej sytuacji finansowej firmy i braku problemów z bieżącym regulowaniem swoich zobowiązań.

Wskaźniki płynności przedstawia Tabela nr 2:

Wskaźnik	2017	2018
Wskaźnik płynności bieżącej	2,80	13,01
Wskaźnik płynności szybkiej	2,80	13,01

W 2018 roku nastąpił niewielki wzrost wskaźników zadłużenia w stosunku do ich wartości w roku 2017. W ocenie Rady Nadzorczej równowaga między kapitałem własnym i obcym jest na bezpiecznym poziomie i nie niesie za sobą znaczącego ryzyka finansowego.

Wskaźniki zadłużenia obrazuje Tabela nr 3:

Wskaźnik	2017	2018
Wskaźnik zadłużenia aktywów	0,32	0,36
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	0,48	0,56

III. Podsumowanie podstawowych wielkości ekonomiczno – finansowych przedstawionych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Vantage

Wartość wskaźników rentowności obliczonych na podstawie wyników finansowych całej Grupy w 2018 r. wzrosła w porównaniu do wskaźników w roku 2017. Wielkość tych wskaźników znajduje się na bezpiecznym poziomie, co stwarza możliwości dalszego rozwoju Spółki.

Wskaźniki rentowności Grupy w roku 2018 przedstawia Tabela nr 4:

Wskaźnik	2017	2018
Stopa zwrotu z kapitałów własnych (ROE)	6,0%	21,2%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)	2,5%	9,1%
Rentowność sprzedaży brutto	9,5%	19,8%
Rentowność sprzedaży netto	7,8%	16,1%

W 2018 roku w Grupie Vantage zarówno wskaźnik płynności bieżącej, jak i wskaźnik szybkiej płynności pozostały na podobnych poziomach jak w roku poprzednim. Wartości wskaźników świadczą o prawidłowej sytuacji finansowej i braku problemów z bieżącym regulowaniem swoich zobowiązań.

Wskaźniki płynności przedstawia Tabela nr 5:

Wskaźnik	2017	2018
Wskaźnik płynności bieżącej	2,65	2,61
Wskaźnik płynności szybkiej	0,88	0,85

W 2018 roku nastąpił niewielki spadek wskaźników zadłużenia w stosunku do ich wartości w roku 2017. W ocenie Rady Nadzorczej równowaga między kapitałem własnym i obcym jest na bezpiecznym poziomie i nie niesie za sobą znaczącego ryzyka finansowego.

Wskaźniki zadłużenia obrazuje Tabela nr 6:

Wskaźnik	2017	2018
Wskaźnik zadłużenia aktywów	0,59	0,57
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	1,42	1,33

IV. Ocena Rady Nadzorczej

W ocenie Rady Nadzorczej:

1. Sprawozdanie finansowe Vantage Development S.A. oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Vantage za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki i Grupy na dzień 31 grudnia 2018 roku, jak też jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku, zostało sporządzone zgodnie ze standardem MSSF, jest zgodne z przepisami prawa regulującymi sporządzanie sprawozdań finansowych.
2. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Vantage Development za 2018 rok jest zgodne z ustawą o rachunkowości oraz poprawne i kompletne zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.
3. Biorąc pod uwagę opinię biegłego rewidenta oraz rekomendację Komitetu Audytu, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia sprawozdania finansowe oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy za okres od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami oraz stanem faktycznym.

V. Podsumowanie

W ocenie Rady Nadzorczej wypracowany zysk oraz przychody ze sprzedaży, tak w roku sprawozdawczym jak i w latach wcześniejszych, stanowią czynnik sprzyjający dalszemu rozwojowi Spółki oraz całej Grupy Kapitałowej.

W oparciu o przeprowadzoną analizę sprawozdania finansowego oraz bieżące czynności nadzorcze, jak również biorąc pod uwagę opinię biegłego rewidenta oraz rekomendację Komitetu Audytu, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia sprawozdania finansowe oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy za okres

od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami oraz stanem faktycznym.

W opinii Rady Nadzorczej, Zarząd podejmował działania, które przyniosły Spółce i Grupie Kapitałowej wymierne efekty w sferze rynkowej, organizacyjnej oraz finansowej. Potencjał organizacyjny i finansowy, jakim dysponuje obecnie Spółka, umożliwi dalszy wzrost wartości przedsiębiorstwa oraz stabilizację pozycji na rynku.

W opinii Rady Nadzorczej, Zarząd podejmował działania, które przyniosły Spółce i Grupie Kapitałowej wymierne efekty w sferze rynkowej, organizacyjnej oraz finansowej. Potencjał organizacyjny i finansowy, jakim dysponuje obecnie Spółka, umożliwi dalszy wzrost wartości przedsiębiorstwa oraz stabilizację pozycji na rynku.

Data sporządzenia oceny: 20.03.2019 r

Grzegorz Dzik - _____

Józef Biegaj - _____

Bogdan Dzik - _____

Jakub Dzik - _____

Marek Kowalski - _____

Marek Pasztetnik - _____

OŚWIADCZENIE

o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami

Rada Nadzorcza Vantage Development S.A. (Spółka), wobec wymogów Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim co do zawartości raportów rocznych emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań oświadcza, że wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej.

Rada Nadzorcza Vantage Development S.A. oświadcza ponadto iż:

- a) firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełnili warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
- b) przestrzegane są obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji,
- c) Spółka posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz emitenta przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Data Oświadczenia: 20.03.2019 r

Grzegorz Dzik - _____

Józef Biegaj - _____

Bogdan Dzik - _____

Jakub Dzik - _____

Marek Kowalski - _____

Marek Pasztetnik - _____

OŚWIADCZENIE
dotyczące powołania i działalności Komitetu Audytu Vantage Development S.A.

Rada Nadzorcza Vantage Development S.A., wobec wymogów Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim co do zawartości raportów rocznych emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań oświadcza, że są przestrzegane przepisy dotyczące powołania, składu i funkcjonowania Komitetu Audytu Spółki, w tym dotyczące spełnienia przez jego członków kryteriów niezależności oraz wymagań odnośnie do posiadania wiedzy i umiejętności z zakresu branży w której działa Spółka, oraz w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych.

Rada Nadzorcza oświadcza ponadto, że Komitet Audytu Spółki wykonywał zadania komitetu audytu przewidziane w obowiązujących przepisach.

Data Oświadczenia: 20.03.2019 r

Grzegorz Dzik - _____

Józef Biegaj - _____

Bogdan Dzik - _____

Jakub Dzik - _____

Marek Kowalski - _____

Marek Pasztetnik - _____