



Sprawozdanie Zarządu z działalności

**VANTAGE DEVELOPMENT S.A. oraz**  
**Grupy Kapitałowej**  
**VANTAGE DEVELOPMENT**  
*za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku*

<b>I. Informacje ogólne .....</b>	<b>3</b>
1. WPROWADZENIE – PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE I GRUPIE .....	3
2. STRUKTURA GRUPY .....	4
<b>II. Informacje o bieżącej i przyszłej działalności, projektach i produktach Spółki i Grupy . 6</b>	<b>6</b>
1. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI .....	6
2. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI GRUPY .....	6
3. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH ORAZ PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI I GRUPY .....	9
4. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY .....	10
5. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY, JAKIE NASTĄPIŁY W OKRESIE OBJĘTYM SPRAWOZDANIEM, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU .....	16
<b>III. Sytuacja finansowa Spółki i Grupy (bieżąca i oczekiwana) .....</b>	<b>17</b>
1. WYBRANE DANE Z ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	17
2. WYBRANE DANE Z ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	17
3. WYBRANE DANE Z ROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW SPÓŁKI.....	18
4. WYBRANE DANE Z ROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI .....	18
5. ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI .....	18
6. WSKAŹNIKI FINANSOWE SPÓŁKI I GRUPY .....	19
<b>IV. Informacje dodatkowe .....</b>	<b>20</b>
1. ZASADY SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	20
2. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU.....	20
3. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK .....	20
4. AKCJE WŁASNE .....	21
5. ROSZCZENIA SĄDOWE .....	21
6. INFORMACJA O POSIADANYCH ODDZIAŁACH (ZAKŁADACH).....	21
7. ZAGADNIENIA DOTYCZĄCE ŚRODOWISKA NATURALNEGO.....	21



## I. Informacje ogólne

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, określenia zawarte w treści niniejszego Sprawozdania Zarządu („Sprawozdanie”), takie jak „Spółka”, „Emitent”, „Vantage Development S.A.”, „Vantage Development” 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”, „Grupa Emitenta” 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.

### 1. WPROWADZENIE – PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE I GRUPIE

Vantage Development S.A. jest jednostką dominującą Grupy Vantage Development, której przedmiotem działalności w 2023 roku była realizacja i sprzedaż projektów mieszkalnych oraz realizacja inwestycji z mieszkaniami na wynajem wraz z prowadzeniem ich najmu.

Spółka Vantage Development S.A. została założona w 1991 roku. Działalność deweloperską rozpoczęła w 2007 roku. W marcu 2012 roku akcje Vantage Development S.A. zostały dopuszczone do obrotu publicznego i do 20 czerwca 2017 roku były notowane na rynku głównym GPW w Warszawie.

W 2020 roku 100% akcji Spółki zostało nabyte przez TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu, podmiot należący do grupy TAG Immobilien AG. Akcje TAG Immobilien AG są notowane na giełdzie papierów wartościowych we Frankfurcie. TAG Immobilien AG wraz ze swoimi podmiotami powiązаныmi („Grupa TAG”) to jeden z największych podmiotów na rynku niemieckim oferujący atrakcyjne lokale na wynajem. Grupa TAG generuje rocznie ok. 300 mln EUR przychodów i zatrudnia około 1 800 osób. W portfolio Grupy TAG w Niemczech znajduje się ponad 84,5 tys. mieszkań.

#### ZARZĄD SPÓŁKI I RADA NADZORCZA SPÓŁKI:

##### *Skład osobowy Zarządu Spółki według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku.*

Imię i nazwisko	Funkcja
Eyal Keltsh	Prezes Zarządu
Marta Hejak	Wiceprezes Zarządu
Dariusz Pawlukowicz	Wiceprezes Zarządu



**Skład osobowy Rady Nadzorczej Spółki według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku:**

Imię i nazwisko	Funkcja
Oscar Kazanelson	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Martin Thiel	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Harboe Vaagt	Członek Rady Nadzorczej
Claudia Hoyer	Członek Rady Nadzorczej
Radosław Zbigniew Biedecki	Członek Rady Nadzorczej
Przemysław Kurczewski	Członek Rady Nadzorczej

W dniu 19 stycznia 2023 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, w związku z upływem kadencji Rady Nadzorczej, podjęło uchwały w sprawie powołania członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję. W skład Rady Nadzorczej weszli wszyscy członkowie Rady, pełniący swoje funkcje w poprzedniej kadencji oraz dodatkowo Pan Oscar Kazanelson, który objął funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Do pełnienia funkcji Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej został powołany Pan Martin Thiel.

## 2. STRUKTURA GRUPY

W skład Grupy Kapitałowej Vantage wchodzi Vantage Development S.A. jako jednostka dominująca oraz podmioty od niej zależne.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy i jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki zostały sporządzone za rok zakończony 31.12.2023 roku i obejmują okres od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku oraz zawierają odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2022 roku oraz za okres od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku.

<b>Pełna nazwa (firma) jednostki dominującej:</b>	<b>VANTAGE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna</b>
<b>Siedziba:</b>	<b>Wrocław</b>
<b>Adres:</b>	<b>do dnia 8 lutego 2023 roku: 50-457 Wrocław, ul. Dąbrowskiego 44, od dnia 8 lutego 2023 roku: ul. Jaworska 11, 53-612 Wrocław</b>
<b>Numer KRS:</b>	<b>0000030117</b>
<b>Numer identyfikacji podatkowej NIP:</b>	<b>896-000-07-01</b>
<b>Numer identyfikacyjny REGON:</b>	<b>930778024</b>

Szczegółowe informacje dotyczące spółek zależnych i współkontrolowanych (wspólnych przedsięwzięć) na dzień 31.12.2023 roku zostały przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w rozdziale zatytułowanym *Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego*.



Struktura Grupy Kapitałowej Vantage Development na dzień 31.12.2023 roku:

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot działalności	Akcjonariusze/Udziałowcy	Data objęcia kontroli
	Vantage Development S.A.	Wrocław	Jednostka dominująca Grupy Vantage Development, której przedmiotem działalności jest realizacja i sprzedaż oraz najem projektów mieszkalnych	100% akcji posiada TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu	
<b>Jednostki zależne konsolidowane metodą pełną</b>					
1.	VD sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	29.10.2007
2.	VD Serwis sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	02.10.2014
3.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k. (zmiana nazwy po dniu bilansowym na VD Rent 16 Sp. z o.o.)	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Buforowa 89	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	04.04.2017
4.	VD Rent Wrocław 1 sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych we Wrocławiu	100% Vantage Development S.A.	26.05.2020
5.	VD Rent Wrocław 2 sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych we Wrocławiu	100% Vantage Development S.A.	30.12.2020
6.	TAG Residential Real Estate 2 sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w obszarze najmu	100% Vantage Development S.A.	08.11.2022
7.	VD Rent Łódź 1 sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych w Łodzi	100% Vantage Development S.A.	26.05.2020
8.	VD Rent Poznań 1 sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych w Poznaniu	100% Vantage Development S.A.	26.05.2020
<b>Jednostki współkontrolowane</b>					
9.	Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Port Popowice we Wrocławiu	komplementariusz: Popowice sp. z o.o.; komandytariusze: Vantage Development S.A., Rank Progress S.A.	14.12.2017
10.	Popowice sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie realizacji inwestycji deweloperskiej Port Popowice we Wrocławiu	65% Vantage Development S.A.; 35% Rank Progress S.A.	12.09.2018
11.	Biznes Port sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja budynku biurowego w inwestycji Port Popowice	65% Vantage Development S.A.; 35% Rank Progress S.A.	11.10.2019
<b>Jednostki stowarzyszone</b>					
12.	IPD Invest sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	50% Vantage Development S.A.; 50% BNM-3 sp. z o. o.	18.04.2008

W dniu 18 grudnia 2023 roku wspólnicy spółki TAG Residential Real Estate 2 sp. z o.o. podjęli uchwały w sprawie podziału spółki TAG Residential Real Estate 2 sp. z o.o. poprzez przeniesienie części majątku na 4 nowo zawiązane spółki:



- VD Rent 12 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- VD Rent 13 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- VD Rent 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- VD Rent 15 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Nowe spółki zostały zarejestrowane przez Sąd po zakończeniu okresu objętego Sprawozdaniem.

Po zakończeniu okresu objętego Sprawozdaniem, w dniu 24 stycznia 2024 roku, wspólnicy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp.k. podjęli uchwałę w sprawie przekształcenia spółki w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą VD Rent 16 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Zmiana została zarejestrowana przez Sąd w dniu 11 marca 2024 roku.

Czas trwania Spółki oraz jednostek wchodzących w skład Grupy, jednostek stowarzyszonych i współkontrolowanych na dzień 31.12.2023 roku jest nieoznaczony.

Na dzień 31.12.2023 roku oraz na dzień 31.12.2022 roku i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w strukturze Grupy Kapitałowej Vantage Development nie było spółek wyłączonych z konsolidacji.

Na dzień 31.12.2023 roku (oraz na dzień 31.12.2022 roku), udział Grupy w ogólnej liczbie głosów w spółkach zależnych odpowiadał jej udziałowi w kapitale zakładowym tych podmiotów.

Informacje na temat segmentów działalności Spółki i Grupy zostały zaprezentowane w Nocie 2.1 do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31.12.2023 roku.

Na dzień 31.12.2023 roku (podobnie jak na dzień 31.12.2022 roku) nie ustanowiono żadnych zastawów rejestrowych na udziałach/akcjach Spółki ani jej jednostek zależnych na rzecz banków finansujących działalność tychże jednostek ani w żadnym innym celu.

## **II. Informacje o bieżącej i przyszłej działalności, projektach i produktach Spółki i Grupy**

### **1. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI**

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki w okresie objętym Sprawozdaniem była działalność holdingowa. Spółka jest podmiotem dominującym wobec jednostek, wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Vantage Development. Do zadań Spółki należy m.in. działalność holdingowa, w tym w szczególności podejmowanie decyzji strategicznych, dotyczących rozwoju Grupy Kapitałowej, nabywanie lub zbywanie gruntów, realizacja projektów deweloperskich, zarządzanie projektami deweloperskimi, realizowanymi przez podmioty należące do Grupy Kapitałowej Spółki i spoza niej (w tym w szczególności: świadczenie usług m.in. koordynacja i nadzór nad wykonawcami robót budowlanych, prowadzenie działań sprzedażowych i najmowych, a także marketingowych, zarządzanie nieruchomościami przeznaczonymi do najmu), koordynacja i wdrażanie rozwiązań z zakresu finansów i kontrolingu jednostek zależnych.

### **2. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI GRUPY**

#### ***Realizacja projektów deweloperskich z mieszkaniami na wynajem***

W wyniku opisanej powyżej zmiany głównego Akcjonariusza, priorytetową działalnością Grupy jest realizacja projektów deweloperskich pod marką Vantage Rent z mieszkaniami na wynajem oraz

prowadzenie i zarządzanie najmem wybudowanych lokali (działalność PRS – Private Rented Sector). W związku z tym, od 2020 roku Spółka rozpoczęła działalność polegającą na zakupie gruntów przeznaczonych na budowę nieruchomości przeznaczonych na najem oraz realizację tych projektów na zlecenie dedykowanych tej działalności podmiotów z Grupy Kapitałowej Spółki. Nieruchomości po zakończeniu budowy oraz wykończeniu i wyposażeniu mieszkań są transferowane (sprzedawane) do spółek celowych w Grupie, które prowadzą je w fazie najmu.

Grupa posiada w swojej ofercie ponad 2,4 tys. mieszkań na wynajem gotowych do zamieszkania we Wrocławiu, Łodzi i Poznaniu oraz realizuje kolejne ponad 800 lokali z przeznaczeniem na najem, które znacząco powiększą istniejące portfolio nieruchomości. Ponadto Grupa Vantage Development zarządza realizacją projektów deweloperskich zależnych bezpośrednio od jej akcjonariusza TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH (ponad 400 lokali w budowie, które docelowo trafią do portfela Vantage), jak również do listopada 2023 roku zarządzała najmem jednego z projektów (ponad 150 lokali w ofercie). W grudniu 2023r. powyższa inwestycja zarządzana wcześniej na rzecz akcjonariusza została zakupiona przez Grupę. Grupa Vantage Development świadczy na rzecz klientów usługi najmu instytucjonalnego. Oferuje wynajem w stałych dla klienta cenach, co znacząco wyróżnia ją na tle konkurencji.

Aktualne na dzień 31.12.2023 roku portfolio lokali oferowanych na wynajem prezentuje się następująco:

		<b>RAZEM</b>	<b>mieszkania</b>	<b>lokale usługowe</b>
<b>Miasto</b>	<b>Projekt</b>	<b>1 190</b>	<b>1 149</b>	<b>41</b>
Wrocław	Dorzecze Legnickiej IV	58	54	4
Wrocław	Legnicka 33	152	152	-
Wrocław	Buforowa 89 III	159	155	4
Wrocław	Buforowa 89 II	193	185	8
Wrocław	Port Popowice III	341	329	12
Wrocław	Pułaskiego	104	101	3
Wrocław	Sienkiewicza	183	173	10
		<b>834</b>	<b>826</b>	<b>8</b>
Poznań	Wagrowska	235	235	-
Poznań	Brzeńska	205	205	-
Poznań	Hawelańska	151	149	2
Poznań	Piątkowska	243	237	6
		<b>393</b>	<b>391</b>	<b>2</b>
Łódź	Tuwima	257	255	2
Łódź	Rembielińskiego	136	136	-
<b>RAZEM</b>		<b>2 417</b>	<b>2 366</b>	<b>51</b>



Natomiast projekty w budowie na dzień 31.12.2023 roku przedstawiały się następująco (1):

Miasto	Projekt	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Poznań	Niemeną	247	-
Poznań	Skowrońskiego	116	1
Wrocław	Port Popowice VIIb	248	3
Gdańsk	Wałowa	181	4
Łódź	Rembielińskiego	136	6
<b>RAZEM</b>		<b>928</b>	<b>14</b>

Ponadto Grupa zarządza realizacją projektu deweloperskiego na wynajem we Wrocławiu na rzecz Akcjonariusza (420 lokali w budowie).

#### **Realizacja i sprzedaż projektów mieszkaniowych (lokale mieszkalne i komercyjne)**

Grupa Kapitałowa Vantage Development posiada bogate doświadczenie w budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych. W swojej historii wybudowała i sprzedała ponad 6.400 lokali (głównie we Wrocławiu i Warszawie). Obecnie sprzedaż lokali jest prowadzona głównie w projektach deweloperskich pod nazwą „Port Popowice” (realizowanym w formule joint-venture, jak szerzej opisano w notach 6.5 i 7.2 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy) i „Legnicka Residence” zlokalizowanych we Wrocławiu.

W roku zakończonym 31.12.2023 roku Grupa Vantage Development przekazała i rozpoznała w przychodach 392 lokali w zakończonych projektach we Wrocławiu (szczegóły zaprezentowano w tabeli poniżej).

WROCLAW	mieszkania	lokale usługowe	RAZEM
Cieszyńska	23	-	<b>23</b>
Port Popowice IIB	1	-	<b>1</b>
Port Popowice IVA	111	14	<b>125</b>
Legnicka Residence	89	4	<b>93</b>
Port Popowice IVB	149	1	<b>150</b>
<b>RAZEM</b>	<b>373</b>	<b>19</b>	<b>392</b>

Jednocześnie w roku zakończonym 31.12.2023 roku Grupa zakontraktowała 409 lokali w inwestycjach we Wrocławiu (zgodnie z tabelą poniżej):

WROCLAW	Mieszkania	Lokale usługowe	RAZEM
Cieszyńska	16	-	16
Port Popowice IIB	1	-	1
Port Popowice IVA	54	1	55
Port Popowice IVB	159	4	163
Port Popowice VIIA	42	-	42
Legnicka Residence	125	7	132
<b>RAZEM</b>	<b>397</b>	<b>12</b>	<b>409</b>





W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych wciąż stanowiły większość przychodów Grupy Vantage Development. Jednakże w ślad za zmianą strategii działalności Grupy i jej przekierowaniem na rynek PRS, Zarząd szacuje, że w kolejnych latach udział przychodów z najmu lokali będzie sukcesywnie rósł.

### **3. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH ORAZ PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI I GRUPY**

Kluczowym elementem strategii Grupy na rok 2024 jest kontynuowanie rozpoczętych budów inwestycji deweloperskich z mieszkaniami na wynajem, ich finalizacja i rozpoczęcie najmu, jak również kontynuowanie przedsprzedaży oraz przekazywania klientom mieszkań i lokali komercyjnych w aktualnie realizowanych projektach mieszkaniowych na sprzedaż.

Do celów strategicznych Grupy na rok 2024 oraz na najbliższe 12 miesięcy należą:

- sukcesywna rozbudowa portfela mieszkań na wynajem (ponad 10 tys. lokali do końca 2028 roku),
- rozszerzenie oferty mieszkań na wynajem na kolejne miasta Polski (Trójmiasto, Warszawa),
- wdrożenie strategii ESG, która skupiać się będzie na wybranych środowiskowych, społecznych oraz korporacyjnych obszarach działalności Grupy,
- wzmacnianie współpracy z Grupą ROBYG S.A. (szczegóły w punkcie 5. poniżej).

Zarząd Vantage Development S.A. pozytywnie ocenia możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych realizowanych w ramach Grupy. Grupa i Spółka posiadają pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych oraz do finansowania całokształtu prowadzonej działalności. Źródłem finansowania przyszłych projektów będą środki własne, pożyczki od Akcjonariusza, środki pozyskane z emisji obligacji oraz finansowanie z zewnętrznych instytucji finansowych. Posiadany bank ziemi, plany rozwoju oraz przyjęta przez Zarząd struktura finansowania kolejnych inwestycji zapewniają pełną zdolność do finansowania obecnych i planowanych projektów.

Na dzień niniejszego sprawozdania:

- bieżąca sytuacja płynnościowa i standing finansowy Spółki i Grupy są zabezpieczone, stabilne, i nie uległy pogorszeniu;
- Grupa nie przewiduje niedotrzymania lub złamania zasad zawartych umów, w szczególności umów dotyczących obligacji;
- Grupa nie przewiduje konieczności dokonania w dającej się przewidzieć przyszłości odpisów z tytułu utraty wartości w odniesieniu do aktywów finansowych lub niefinansowych;
- łańcuchy dostaw Grupy i jej współpraca z głównymi podwykonawcami nie zostały w sposób znaczący zakłócone i w konsekwencji nie wystąpiły żadne istotne opóźnienia w działalności operacyjnej Grupy.



## 4. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY

### Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów

Koszty operacyjne i inne koszty spółek z Grupy mogą wzrosnąć przy jednoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, należą:

- wzrost poziomu inflacji;
- wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych;
- zmiany w przepisach prawa, innych istotnych regulacjach lub polityce rządowej;
- wzrost kosztów finansowania.

Czynniki te mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki spółek z Grupy.

### Koszty realizacji projektów mogą wzrosnąć

W toku prowadzenia projektów możliwy jest wzrost kosztów, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym z faktu, iż: (i) roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów prowadzone są przez zewnętrzne podmioty świadczące usługi generalnego wykonawstwa i/lub podwykonawstwa i spółki z Grupy nie są w stanie skutecznie zapewnić terminowości i prawidłowości wykonania zamówionych robót, (ii) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych, jak również niezbędnego sprzętu i mebli potrzebnych do wykończenia lokali przeznaczonych na wynajem oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (iii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie gdy roboty nie są prowadzone, (iv) warunki gruntowe nieruchomości przeznaczonych pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych, (v) wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości, oraz (vi) wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia.

Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów projektów należą m.in.: inflacja, wzrost kosztów pracy, wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej, dostępność siły roboczej oraz wzrost kosztów finansowania.

### Ryzyko związane z opóźnieniami w realizacji projektów

Realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników otoczenia rynkowego oraz czynniki wewnątrzgrupowe. Do najważniejszych czynników mogących mieć wpływ na zmianę terminów realizacji projektów deweloperskich, należy zaliczyć długą i skomplikowaną procedurę administracyjną oraz liczne wymagania formalno-prawne i poprzedzające wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, jak również problem z pozyskaniem doświadczonych zewnętrznych podmiotów świadczących usługi podwykonawstwa, które posiadają wystarczające i stabilne załogi robotnicze. Wpływ tych czynników oraz pozostałych czynników ryzyka, może spowodować opóźnienia. Konsekwencją tych opóźnień może być, oprócz przesunięcia się w czasie realizacji przychodów z działalności spółek z Grupy, także ryzyko powstania



dotychczasowych kosztów związanych z koniecznością zapłaty odsetek, odszkodowań lub kar umownych wynikających z umów zawartych w związku z realizacją projektów deweloperskich. Opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów deweloperskich mogą istotnie negatywnie wpływać na poziom rentowności poszczególnych projektów inwestycyjnych, a przez to na działalność, sytuację finansową, w tym w szczególności płynność, wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju Grupy.

### **Ryzyko niezrealizowania celów strategicznych**

Na osiągnięcie zamierzonych przez Grupę celów strategicznych wpływ ma wiele czynników zewnętrznych, których wystąpienie jest niezależne od decyzji organów zarządzających Grupą i których, pomimo zachowania należytej staranności z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru działalności członków tych organów, nie będą one w stanie przewidzieć. Ponadto przy ocenie szans na realizację przez Grupę jej celów strategicznych nie jest możliwe wykluczenie popełnienia przez osoby odpowiedzialne błędów w ocenie sytuacji na rynku i podjęcia na jej podstawie nietrafnych decyzji, które będą skutkować znacznym pogorszeniem się wyników finansowych Grupy.

### **Ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań**

Spółki wchodzące w skład Grupy realizujące projekty mieszkaniowe z lokalami na sprzedaż ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców tych lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków oraz gruntu, na którym wybudowane są budynki, a także za wady poszczególnych lokali. Podmioty należące do Grupy muszą liczyć się z ryzykiem zgłaszania takich roszczeń przez nabywców poszczególnych lokali bądź przez wspólnoty mieszkaniowe.

### **Ryzyko prawne**

Spółki z Grupy są, jak również mogą być w przyszłości, stroną postępowań dotyczących roszczeń ze strony wspólnot mieszkaniowych, klientów oraz generalnych wykonawców/podwykonawców. W przypadku niekorzystnego dla Spółki bądź spółek z Grupy zakończenia powyższych postępowań, powstanie obowiązek zapłaty należności z tytułu roszczeń wniesionych przez wspólnoty mieszkaniowe, klientów lub podwykonawców. Na dzień 31 grudnia 2023 roku Grupa utworzyła stosowne rezerwy odzwierciedlające jej szacunek ryzyka związanego z aktualnym statusem powyższych postępowań.

Częste zmiany przepisów prawa oraz ich niejednolita interpretacja przez organy może powodować dodatkowe, nieprzewidziane w budżetach koszty. Koszty te mogą dotyczyć .in.. wyższych niż założone naliczeń podatku od nieruchomości, opłat za użytkowanie wieczyste, czy opłat przekształceniowych. W konsekwencji zwiększenia obciążeń podatkowych w inwestycjach przeznaczonych na wynajem, zmniejszeniu mogą ulec założone zyski z najmu, ponieważ części kosztów nie będzie można przenieść na najemców. Aby zapobiegać materializacji tego ryzyka, Spółka stosuje długoterminowe planowanie prawno-podatkowe, zatrudnia profesjonalne podmioty i doradców oraz pozyskuje interpretacje podatkowe od urzędów w lokalizacjach, w których prowadzone są inwestycje. Pozwala to na bardziej precyzyjne prognozowanie wszystkich kosztów i obciążeń w poszczególnych inwestycjach.



### **Ryzyko poniesienia znacznych strat w wyniku szkód nieobjętych lub przekraczających limity istniejących polis ubezpieczeniowych**

Na dzień niniejszego sprawozdania wszystkie nieruchomości należące do spółek z Grupy są ubezpieczone od strat spowodowanych pożarem, zagrożeniami naturalnymi i określonymi innymi rodzajami ryzyka, w kwotach, które Zarząd Spółki uważa za ogólnie zgodne z praktyką rynkową. Polisy ubezpieczeniowe spółek z Grupy podlegają jednak wyłączeniu i ograniczeniu odpowiedzialności, w tym m. In. w zakresie szkód wyrządzonych przez wojnę, czy też wyłączeniu kosztów usunięcia zanieczyszczeń. W związku z tym spółki z Grupy mogą być narażone na pokrycie strat, które są wyłączone lub które przekraczają przyjęte limity w polisach ubezpieczeniowych. Ponadto ubezpieczyciele spółek z Grupy mogą stać się niewypłacalni. W przypadku wystąpienia nieubezpieczonej straty lub straty przekraczającej ograniczenia ubezpieczeniowe, spółki z Grupy mogą utracić kapitał zainwestowany w daną nieruchomość, jak również przewidywany dochód i wzrost wartości kapitału z tej nieruchomości. Ponadto spółki z Grupy mogą ponieść dalsze koszty naprawy szkód spowodowanych przez nieubezpieczone ryzyko. Spółki z Grupy mogą również zostać pociągnięte do odpowiedzialności za wszelkie długi lub inne zobowiązania finansowe związane z taką własnością, a zatem może ponieść straty materialne przekraczające wpływy z ubezpieczenia.

### **Ryzyko IT**

W związku z pojawiającymi się atakami hakerskimi, Grupa identyfikuje ryzyko związane z uzyskaniem nieuprawnionego dostępu do systemów informatycznych, które może skutkować uszkodzeniem samych systemów, kradzieżą lub zablokowaniem danych (w tym danych osobowych). Przeprowadzenie skutecznego ataku wiązałoby się dla Grupy z dodatkowymi kosztami, wynikającymi z konieczności odtworzenia tych systemów, kosztami odtworzenia danych i ewentualnymi karami administracyjnymi.

Grupa minimalizuje to ryzyko poprzez zabezpieczenie serwerów przed nieuprawnionym dostępem oraz bieżący nadzór nad ich działaniem. Stosowane jest specjalistyczne oprogramowanie zabezpieczające, a okresowo przeprowadzane są testy odporności na ataki. Dodatkowo przeprowadzane są kampanie informacyjne i szkolenia z cyberbezpieczeństwa dla personelu Grupy.

### **Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi**

Kluczowym czynnikiem decydującym o powodzeniu projektu deweloperskiego jest dobra lokalizacja inwestycji. Ma to szczególne znaczenie w przypadku inwestycji z mieszkaniem na wynajem. Grupa prowadzi planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, ale nie jest w stanie zapewnić, iż także w przyszłości będzie w stanie pozyskać odpowiednie grunty pod lokalizację inwestycji. Do podstawowych przeszkód w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod budowę zaliczyć należy: konkurencję na rynku nieruchomości, czasochłonność uzyskiwania pozwoleń na budowę, brak dostępu do podstawowej infrastruktury, nieuchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz przewlekłe procedury administracyjne. Pomimo przeprowadzania wszechstronnych analiz przed zakupem każdego gruntu nie da się wykluczyć, iż Grupa nie napotka nieoczekiwanych przeszkód powodujących zwiększenie kosztów pozyskania i przygotowania gruntów pod budowę. Opóźnienia w nabywaniu działek pod realizację inwestycji na wynajem mogą w przyszłości uniemożliwić realizację założonych planów strategicznych oraz brak założonych w planach długoterminowych wpływów z najmu.



### **Ryzyko wzrostu cen materiałów budowlanych oraz kosztów pracy**

Wzrost cen materiałów oraz kosztów pracy podczas realizacji projektu wpływa negatywnie na rentowność projektu. Podmioty z branży budowlanej muszą zmierzyć się z rosnącymi kosztami wykonawstwa, a chcąc zachować rentowność na odpowiednim poziomie, proponują spółkom deweloperskim wyższe ceny za swoje usługi. Należy pamiętać, że na konkurencyjnym rynku, podnoszenie przez deweloperów cen sprzedaży mieszkań jest mocno utrudnione. W przypadku inwestycji na wynajem, zwiększone koszty ich realizacji mają negatywny wpływ na ich efektywność ekonomiczną. Rosnące koszty wykonawstwa oraz dość stabilne ceny mieszkań mogą doprowadzić do spadku rentowności działalności podmiotów z Grupy. Ponadto trudności z zaopatrzeniem oraz zakontraktowaniem przez generalnego wykonawcę odpowiedniej liczby wykwalifikowanych pracowników skutkują ryzykiem opóźnienia realizacji poszczególnych projektów deweloperskich.

### **Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze**

Sukces strategiczny działalności Spółki oraz podmiotów z Grupy jest zależny od działań osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków zarządów Spółki oraz podmiotów należących do Grupy. Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w spółkach z Grupy posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na rynku nieruchomości w zakresie wyszukiwania atrakcyjnych gruntów, pozyskiwania finansowania, organizowania procesu budowy, marketingu i zarządzania projektami deweloperskimi. Tymczasowa bądź stała utrata możliwości świadczenia usług przez któregokolwiek z członków zarządów spółek z Grupy, osób na stanowiskach kierowniczych lub kluczowych pracowników, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Grupy.

### **Ryzyko związane z sytuacją społeczno – ekonomiczną w kraju**

Przychody Grupy uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku krajowym. Dlatego też na jej wyniki finansowe mają wpływ takie czynniki jak stopień stabilizacji sytuacji politycznej w kraju w danym okresie oraz dane makroekonomiczne dotyczące stanu polskiej gospodarki, w szczególności poziom stopy wzrostu PKB, poziom inwestycji, poziom dochodów gospodarstw domowych, wysokość stóp procentowych, kursów wymiany walut, stopa inflacji, deficytu budżetowego i poziom bezrobocia.

Ewentualne negatywne zmiany w sytuacji makroekonomicznej Polski mogą powodować powstanie ryzyk dla prowadzonej przez Spółkę i Grupę działalności gospodarczej i tym samym wpływać na jej wyniki finansowe i perspektywy rozwoju w przyszłości.

### **Stawki najmu mieszkań oraz ceny lokali mogą spaść**

Wyniki finansowe Grupy są uzależnione w szczególności od poziomu stawek najmu mieszkań, jak również cen mieszkań i powierzchni użytkowej w Polsce. Wpływ na wysokość stawek najmu mieszkań oraz na ceny lokali ma m.in. zmiana popytu na oferowane lokale, zmiana sytuacji makroekonomicznej w Polsce, 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 lokalu. Spadek stawek najmu mieszkań, jak również cen mieszkań, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Spółki i Grupy.





### **Ryzyko konkurencji**

Na wyniki osiągnięte przez Spółkę i Grupę może mieć wpływ strategia obrona przez firmy konkurencyjne, ich pozycja finansowa oraz zdolność do pozyskiwania kapitału na korzystnych warunkach. Duże rozproszenie i mała instytucjonalizacja rynku mieszkań na wynajem w Polsce, powoduje, że Spółka i Grupa mogą napotkać konkurencję ze strony innych deweloperów, funduszy nabywających pakietowo mieszkania na wynajem, ale przede wszystkim ze strony właścicieli indywidualnych. W wyniku działalności podmiotów konkurencyjnych w stosunku do Grupy na obszarach, gdzie skoncentrowana jest jej działalność, może powstać zwiększona podaż mieszkań na wynajem, co może mieć wpływ na stawki możliwe do osiągnięcia z wynajętych mieszkań, co w konsekwencji może przełożyć się na pogorszenie pozycji finansowej Grupy i Spółki.

### **Ryzyko związane ze zdarzeniami nadzwyczajnymi będącymi poza kontrolą Spółki i Grupy**

Ryzyka będące poza kontrolą Spółki i Grupy, takie jak ataki terrorystyczne, działania wojenne, klęski, jak również pandemia, mogą skutkować znaczącymi zakłóceniami w światowej i polskiej gospodarce, sytuacji politycznej na świecie, jak również wzrostem stopnia niepewności na rynkach finansowych, co może zakłócić działalność Grupy i skutkować obniżeniem wskaźnika wynajmu powierzchni w oferowanych przez Grupę lokalach na wynajem lub kontraktacji w odniesieniu do lokali mieszkalnych i komercyjnych przeznaczonych do sprzedaży, a w konsekwencji spadkiem przychodów generowanych przez Grupę. Powyższe zdarzenia i straty są trudne do przewidzenia, zaś ich rozmiar będzie zależny od zasięgu, skali oraz czasu trwania zdarzeń nadzwyczajnych oraz środków podjętych przez władze poszczególnych państw, w tym zwłaszcza rządy poszczególnych państw członkowskich Unii Europejskiej oraz samą Unię Europejską. Konsekwencje zdarzeń nadzwyczajnych mogą dotyczyć wszystkich aktywów Grupy w tym nieruchomości, aktywów finansowych i należności handlowych, jak również zdarzenia te mogą mieć wpływ na kluczowych pracowników Grupy. Nieprzewidywalne zdarzenia mogą także skutkować dodatkowymi kosztami operacyjnymi, takimi jak wyższe składki ubezpieczeniowe i koszty wdrożenia dodatkowych planów awaryjnych. Ochrona ubezpieczeniowa pewnych rodzajów ryzyka może także być niedostępna, co spowoduje wzrost ryzyka dla Spółki i Grupy. Jeżeli Spółka oraz Grupa nie zdoła skutecznie zarządzać powyższymi ryzykami, może to wyrzucić niekorzystny wpływ ich działalność, sytuację finansową, płynnościową, wyniki oraz perspektywę.

### **Ryzyko zmian klimatycznych**

Na przestrzeni ostatnich dekad, na skutek działalności człowieka, zmiany klimatyczne takie jak globalny wzrost temperatury, zwiększenie skali i liczby anomalii pogodowych, czy też zwiększenie stężenia gazów cieplarnianych zachodzą nieporównywalnie szybciej niż we wcześniejszych okresach. Zmiany te mają wpływ nie tylko na środowisko naturalne, lecz również na zachwianie bezpieczeństwa życia społecznego oraz gospodarczego zarówno w skali makro jak i mikro. Ryzyko zmian klimatycznych należy rozpatrywać w wymiarze ryzyka pogodowego katastroficznego, jak również i niekatastroficznego. Wiele sektorów gospodarczych jest szczególnie narażonych na działanie ryzyka zmian klimatycznych, których konsekwencje są często trudne do przewidzenia. Wśród tych sektorów znajduje się branża deweloperska, która to od etapu projektowania, po wykonawstwo i utrzymanie budynków, narażona jest na dodatkowe koszty i utrudnienia związane min. z: występowaniem skrajnie wysokich i niskich temperatur, intensywnych opadów deszczu i śniegu, czy też ekstremalnych porywów wiatru.

**Ryzyko związane z agresją militarną Rosji na terytorium Ukrainy**

W lutym 2022 roku Rosja dokonała inwazji militarnej na Ukrainę. Na skutek rozpoczęcia wojny, do Polski napłynęła prawie trzymilionowa fala uchodźców z Ukrainy (głównie kobiety i dzieci). Ponadto, zaobserwowano wzmożony powrót, wcześniej mieszkających i pracujących w Polsce, Ukraińców do ojczyzny. W konsekwencji rozpoczęcia inwazji, społeczność międzynarodowa nałożyła istotne sankcje na Rosję i Białoruś. Na skutek wprowadzonych sankcji wiele spółek europejskich zaprzestało prowadzenia działalności w Rosji lub Białorusi. Grupa nie posiada aktywów lub udziałów w podmiotach mających siedzibę bądź prowadzących działalność gospodarczą na terenie Rosji bądź Białorusi, które są lub mogą być obciążone ryzykiem zamrożenia bądź utraty w efekcie sankcji odwetowych ze strony tych państw.

Inwazja Rosji na Ukrainę może istotnie niekorzystnie wpłynąć na globalne warunki makroekonomiczne, jak również na polską gospodarkę. W szczególności, na skutek sankcji nałożonych na Rosję, jak również środków odwetowych wdrażanych przez Rosję, znacząco wzrosły ceny paliw oraz energii elektrycznej. Dodatkowo należy podkreślić, że wybuch wojny w Ukrainie doprowadził do zaburzenia globalnych łańcuchów dostaw w gospodarce światowej, co przełożyło się na tymczasowy, istotny wzrost kosztów materiałów budowlanych. Wojna w Ukrainie, w zależności od czasu jej trwania oraz dotkliwości, może przyczynić się również do zwiększenia ryzyka związanego z dostępem i kosztem finansowania, jak również z brakiem siły roboczej w niektórych sektorach gospodarczych w Polsce, w tym sektorze budowlanym.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania agresja militarna Rosji na terytorium Ukrainy nadal trwa i trudno jest przewidzieć termin jej zakończenia. Finalne konsekwencje konfliktu mogą wyrzucić istotny negatywny wpływ na sytuację finansową i operacyjną Spółki i Grupy, które na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania są trudne do przewidzenia.

**Ryzyka związane z instrumentami finansowymi**

Informacje dotyczące instrumentów finansowych, związanego z nimi ryzyka, a także metod zarządzania wspomnianym ryzykiem zostały przedstawione w sprawozdaniach finansowych Spółki i Grupy sporządzonych za rok zakończony 31.12.2023 r.



## **5. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY, JAKIE NASTĄPIŁY W OKRESIE OBJĘTYM SPRAWOZDANIEM, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU**

Informacje znaczących zdarzeniach i transakcjach, które miały istotny wpływ na działalność Spółki i Grupy oraz finansowanie działalności Spółki i Grupy w roku zakończonym 31.12.2023 r. zostały przedstawione w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy oraz w rocznym sprawozdaniu finansowym Spółki za ten okres.

Ponadto, w roku zakończonym 31.12.2023 r., Grupa kontynuowała integrację działań z ROBYG S.A. („ROBYG”) – grupą będącą częścią TAG Immobilien A.G. („TAG”), podobnie jak Vantage Development. W oparciu o decyzje TAG, ROBYG oraz Vantage połączyły kompetencje w zakresie zarządzania oraz wybranych funkcji operacyjnych. Każda z grup kontuuje swoją obecną działalność, tj. Grupa ROBYG jest skoncentrowana na budowaniu oraz sprzedaży mieszkań, generalnym wykonawstwie projektów dla ROBYG i Vantage Development, a także świadczeniu usług wsparcia sprzedaży oraz usług marketingowych dla Vantage Development. Grupa z kolei działa w segmencie najmu instytucjonalnego (PRS) – tj. zajmuje się wynajmem mieszkań pod marką Vantage Rent. Każda z grup finansowana jest niezależnie. Niektóre funkcje pomocnicze wspierające główną działalność operacyjną każdej z grup (takie jak administracja, controlling, księgowość, IT itd.) zostały zintegrowane, ujednoczone oraz są współdzielone przez Vantage Development i ROBYG.

Zdarzenia, które miały miejsce po dniu bilansowym, do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania zostały opisane w Nocie 7.9 do skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31.12.2023 roku oraz Nocie 7.10 do rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31.12.2023 roku.

### III. Sytuacja finansowa Spółki i Grupy (bieżąca i oczekiwana)

#### SYTUACJA FINANSOWA GRUPY

##### 1. WYBRANE DANE Z ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 roku	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2022 roku	Zmiana %
Przychody	275 220	211 323	30,24%
Zysk z działalności operacyjnej	106 737	168 721	(36,74%)
Zysk przed opodatkowaniem	230 590	152 051	51,65%
Zysk netto	189 190	122 900	53,94%

##### 2. WYBRANE DANE Z ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	31 grudnia 2023 roku	Udział	31 grudnia 2022 roku	Udział
Kapitał własny	816 331	34,08%	645 963	29,28%
Zobowiązania długoterminowe	182 916	7,64%	75 470	3,42%
Zobowiązania krótkoterminowe	1 395 819	58,28%	1 484 858	67,30%
Aktywa trwałe	1 895 780	79,15%	1 694 050	76,78%
Aktywa obrotowe	499 286	20,85%	512 241	23,22%
Suma aktywów	2 395 066	100,00%	2 206 291	100,00%

### 3. WYBRANE DANE Z ROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW SPÓŁKI

Pozycje z jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 roku	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2022 roku	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży	799 230	105 407	658,23%
Zysk / (strata) z działalności operacyjnej	38 640	(6 397)	(704,03%)
Zysk przed opodatkowaniem	221 609	4 213	5160,12%
Zysk netto	199 957	6 522	2965,88%

### 4. WYBRANE DANE Z ROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI

Pozycje z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej	31 grudnia 2023 roku	Udział	31 grudnia 2022 roku	Udział
Kapitał własny	665 940	29,67%	465 983	22,26%
Zobowiązania długoterminowe	121 186	5,40%	3 906	0,19%
Zobowiązania krótkoterminowe	1 457 514	64,93%	1 623 130	77,55%
Aktywa trwałe	106 458	4,74%	111 150	5,31%
Aktywa obrotowe	2 138 182	95,26%	1 981 869	94,69%
<b>Suma aktywów</b>	<b>2 244 640</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 093 019</b>	<b>100,00%</b>

### 5. ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, zarządzanie zasobami finansowymi Spółki i Grupy koncentrowało się przede wszystkim na zapewnieniu źródeł finansowania dla realizowanych projektów deweloperskich, a także na utrzymaniu bezpiecznych wskaźników finansowych na wszystkich poziomach prowadzonej działalności. W ramach podejmowanych działań, Spółka dokonała emisji obligacji serii AA o łącznej wartości nominalnej 24.000.000,00 EUR oraz uzyskała pożyczki od Akcjonariusza służące finansowaniu realizacji projektów deweloperskich przeznaczonych na najem.



Zarząd (w porozumieniu z Akcjonariuszem Grupy) na bieżąco analizuje istniejącą i planuje przyszłą strukturę finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wyników finansowych oraz utrzymania zadowalającego poziomu wskaźników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce i Grupie płynności i bezpieczeństwa finansowego. Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Spółki i Grupy na dzień 31.12.2023 roku cechowały się stabilnością i bezpieczeństwem finansowym, dając solidne fundamenty do rozpoczęcia 2024 roku. Wynikało to z osiągniętej przez Spółkę i Grupę ugruntowanej pozycji na rynku deweloperskim oraz zebranego odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego.

## 6. WSKAŹNIKI FINANSOWE SPÓŁKI I GRUPY

### Wskaźniki finansowe Grupy

Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy scharakteryzowana została wybranymi wskaźnikami rentowności, płynności oraz zadłużenia.

WSKAŹNIK	WZÓR	31.12.2023	31.12.2022
Płynności - bieżący	Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe	0,36	0,34
Płynności - szybki	(Aktywa obrotowe - Zapasy) / Zobowiązania krótkoterminowe	0,12	0,12
Ogólnego poziomu zadłużenia	Zobowiązania razem / Aktywa ogółem *100%	65,92%	70,72%
Pokrycia aktywów kapitałem własnym	Kapitał własny / Aktywa razem *100%	34,08%	29,28%
Wskaźnik zadłużenia netto	(Zobowiązania razem – Należności razem – Pożyczki – Środki pieniężne) / Aktywa razem *100%	60,70%	63,01%

WSKAŹNIK	WZÓR	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Marża zysku brutto ze sprzedaży (w %)	Zysk brutto ze sprzedaży / Przychody ze sprzedaży *100%	31,89%	30,14%
Marża zysku brutto z działalności operacyjnej (w %)	Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży *100%	38,78%	79,84%

W analizowanym okresie zarówno wskaźniki płynności, kapitałowy oraz zadłużenia pozostawały na bezpiecznych i zgodnych z oczekiwaniami Zarządu poziomach.

Wskaźniki rentowności Grupy w okresie 12 miesięcy zakończonym 31.12.2023 roku pozostały na satysfakcjonujących poziomach. Marża zysku brutto ze sprzedaży oraz marża zysku brutto z działalności operacyjnej Grupy w tym okresie to łączny wynik ujmowania w przychodach działalności najmowej oraz rozpoznania nowych projektów mieszkaniowych na sprzedaż i kontynuowania dotychczasowych rentownych etapów sprzedażowych projektów deweloperskich w skonsolidowanych wynikach za ten okres.

## Wskaźniki finansowe Spółki

WSKAŹNIK	WZÓR	31.12.2023	31.12.2022
Płynności - bieżący	Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe	1,47	1,22
Płynności - szybki	(Aktywa obrotowe - Zapasy) / Zobowiązania krótkoterminowe	0,80	0,31
Ogólnego poziomu zadłużenia	Zobowiązania razem / Aktywa ogółem * 100%	70,33%	77,74%
Pokrycia aktywów kapitałem własnym	Kapitał własny / Aktywa ogółem * 100%	29,67%	22,26%
Wskaźnik zadłużenia netto	(Zobowiązania razem – Należności razem – Pożyczki – Środki pieniężne) / Aktywa ogółem * 100%	19,27%	53,35%

WSKAŹNIK	WZÓR	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Marża zysku brutto ze sprzedaży (w %)	Zysk brutto ze sprzedaży / Przychody ze sprzedaży * 100%	6,06%	2,06%
Marża zysku brutto z działalności operacyjnej (w %)	Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży * 100%	4,83%	(6,07%)

Wskaźniki rentowności, płynności oraz zadłużenia Spółki pozostały na stabilnym i satysfakcjonującym poziomie w roku zakończonym 31.12.2023 roku. Bieżący poziom powyższych wskaźników jest bezpieczny i zgodny ze strategią Zarządu Spółki.

## IV. Informacje dodatkowe

### 1. ZASADY SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zasady sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31.12.2023 roku zostały przedstawione w Nocie 1.4 do tego sprawozdania finansowego.

Zasady sporządzenia rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31.12.2023 roku zostały przedstawione w Nocie 1.4 do tego sprawozdania finansowego.

### 2. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Grupa i Spółka nie prowadziły prac w dziedzinie badań i rozwoju.

### 3. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK

W okresie objętym sprawozdaniem w Spółce oraz w Grupie nie nastąpiło żadne wypowiedzenie umów dotyczących kredytów i pożyczek udzielonych w latach poprzednich oraz w okresie od 1.01.2023 roku do 31.12.2023 roku.



W okresie od 1.01.2023 roku do 31.12.2023 roku w Spółce oraz w Grupie nie zawarto umów pożyczek z podmiotami zewnętrznymi (umowy pożyczek zawierane były wyłącznie z jedynym Akcjonariuszem Grupy).

#### **4. AKCJE WŁASNE**

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa i Spółka nie nabywała i nie posiadała akcji własnych.

#### **5. ROSZCZENIA SĄDOWE**

Na dzień 31 grudnia 2023 roku łączna wartość postępowań toczących się przed sądami, organami arbitrażowymi i organami administracji publicznej, dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła około 2,8 mln PLN (bez odsetek niewliczonych do wartości przedmiotu sporów).

W odniesieniu do roszczeń, które Grupa uznała za zasadne, zostały utworzone rezerwy oraz odpisy o łącznej wartości około 0,9 mln PLN.

#### **6. INFORMACJA O POSIADANYCH ODDZIAŁACH (ZAKŁADACH)**

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem nie posiadała oddziałów (zakładów).

#### **7. ZAGADNIENIA DOTYCZĄCE ŚRODOWISKA NATURALNEGO**

Spółki należące do Grupy Kapitałowej Vantage realizują projekty inwestycyjne na podstawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu, zgodnie z uzyskanym Pozwoleniem na Budowę, a wszelkie uzgodnienia środowiskowe pozyskiwane są zgodnie z istniejącymi przepisami prawa.

Zarząd Spółki przyjął katalog ekologicznych rozwiązań, które są wprowadzane do realizowanych projektów mieszkaniowych marki Vantage Rent. Dokument powstał jako wynik prac interdyscyplinarnej grupy pracowników i współpracowników Grupy i zawiera on zapisy m.in. o instalacji paneli fotowoltaicznych na dachach inwestycji, tworzenia systemu retencji wody deszczowej wraz z systemem jej rozsączania na terenach zielonych czy przygotowywania placów zabaw w oparciu o nową, bardziej ekologiczną koncepcję.

Zapisy zostały zamieszczone w dokumentacji przetargowej, a następnie wpisane do wszystkich kontraktów zawieranych z Generalnymi Wykonawcami, realizującymi mieszkania na wynajem dla marki Vantage Rent.

**PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ**

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
	Eyal Keltsh	Prezes Zarządu	
	Marta Hejak	Wiceprezes Zarządu	
	Dariusz Pawlukowicz	Wiceprezes Zarządu	