

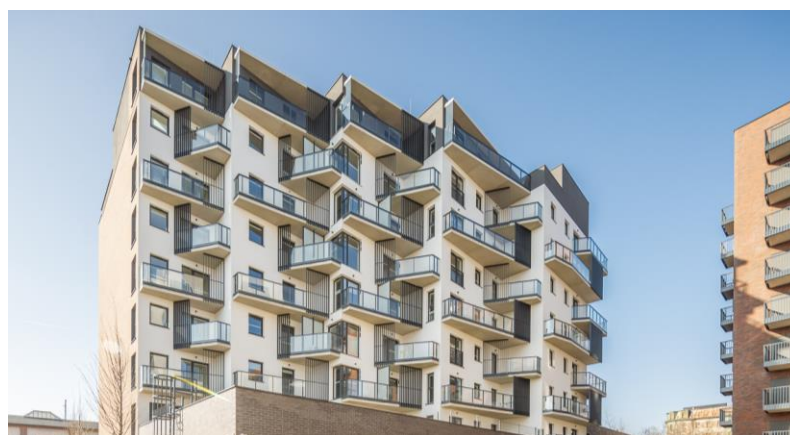


Grupa Vantage Development

wyniki finansowe za 2024



Wrocław, kwiecień 2025



Agenda

□ □ □ □ □ □ □ □



ROZDZIAŁ

- 1 Podsumowanie
- 2 Najem
- 3 Sprzedaż
- 4 Wyniki finansowe
- 5 Dług zewnętrzny
- 6 Plany Grupy
- 7 ESG
- 8 Załączniki

1. Podsumowanie



97,7 mln PLN
zysk brutto ze sprzedaży

156
lokale rozpoznane
w przychodach (*)

3 219
liczba lokali
na wynajem

3 064
lokale wynajęte

359
lokale w budowie
przeznaczone na sprzedaż

1 061
lokale w budowie
przeznaczone na najem

190M EUR + 55M PLN
pozyskane zewnętrzne
finansowanie**

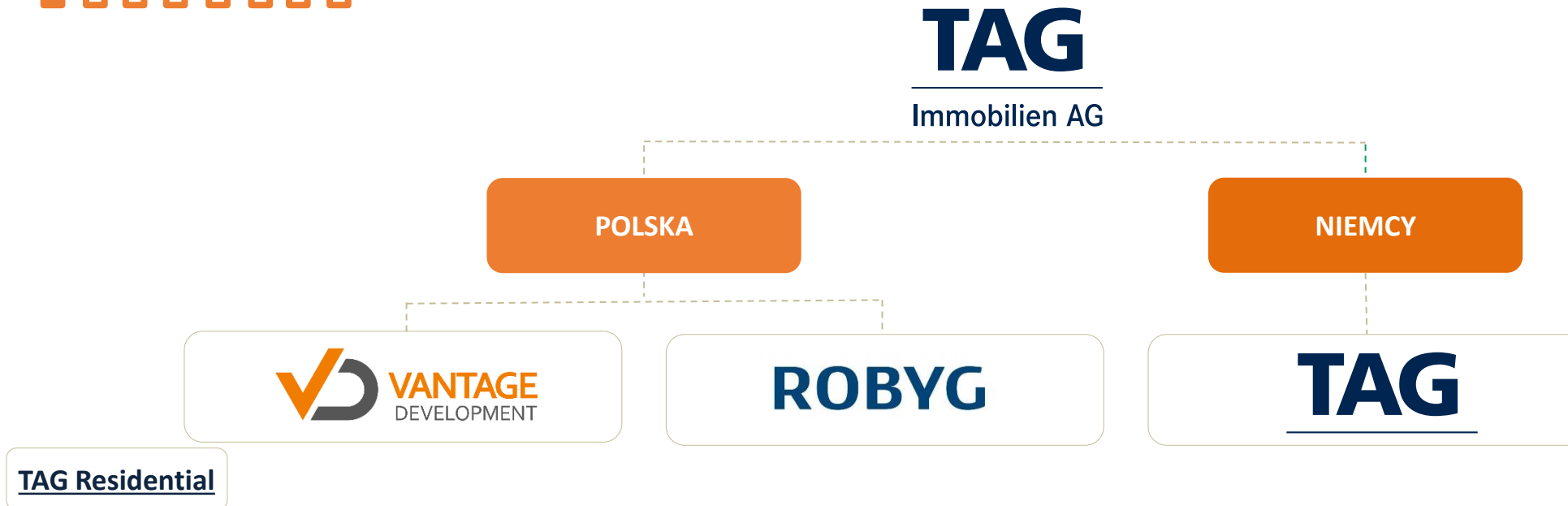
17%
LTV (***)

* W tym 25 lokale w ramach projektu joint-venture (JV).

** W tym podpisana umowa na kredyt 100M EUR, który nie został jeszcze wypłacony. Kredyt 55M PLN dotyczy projektu JV i został już w części spłacony.

*** Zewnętrzne finansowanie do sumy aktywów.

1. Podsumowanie



- Vantage to znaczący podmiot polskiego rynku wynajmu instytucjonalnego.
- Ponad 3,2 tys. lokali na wynajem w ofercie.
- Ponad 1 tys. lokali na najem w budowie.
- Bank ziemi pozwalający na wybudowanie niemal 5,8 tys. lokali na najem.

- ROBYG to wyspecjalizowany podmiot na rynku deweloperskim.
- 25 lat doświadczenia na rynku mieszkaniowym.
- Blisko 35 tys. sprzedanych mieszkań.
- Ponad 2,7 tys. lokali w trakcie realizacji.
- Bank ziemi pozwalający na wybudowanie ponad 21 tys. mieszkań.
- Własne generalne wykonawstwo – ROBYG Construction.

1. Podsumowanie



Istotna działalność finansowa i akwizycje w YE2024

**Nowe finansowanie:
190 mln EUR + 55 mln PLN***

Nowe grunty

DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA

Kwota pożyczki	Podpisanie umowy	Termin spłaty
90 mln EUR	11 marca 2024	5 lat
100 mln EUR	7 listopada 2024	5 lat
55 mln PLN*	4 października 2024	2 lata

*na dzień 31.12.2024 roku część kredytu w kwocie 17,87 mln PLN została spłacona. Kredyt dotyczy projektu JV.

NOWE GRUNTY

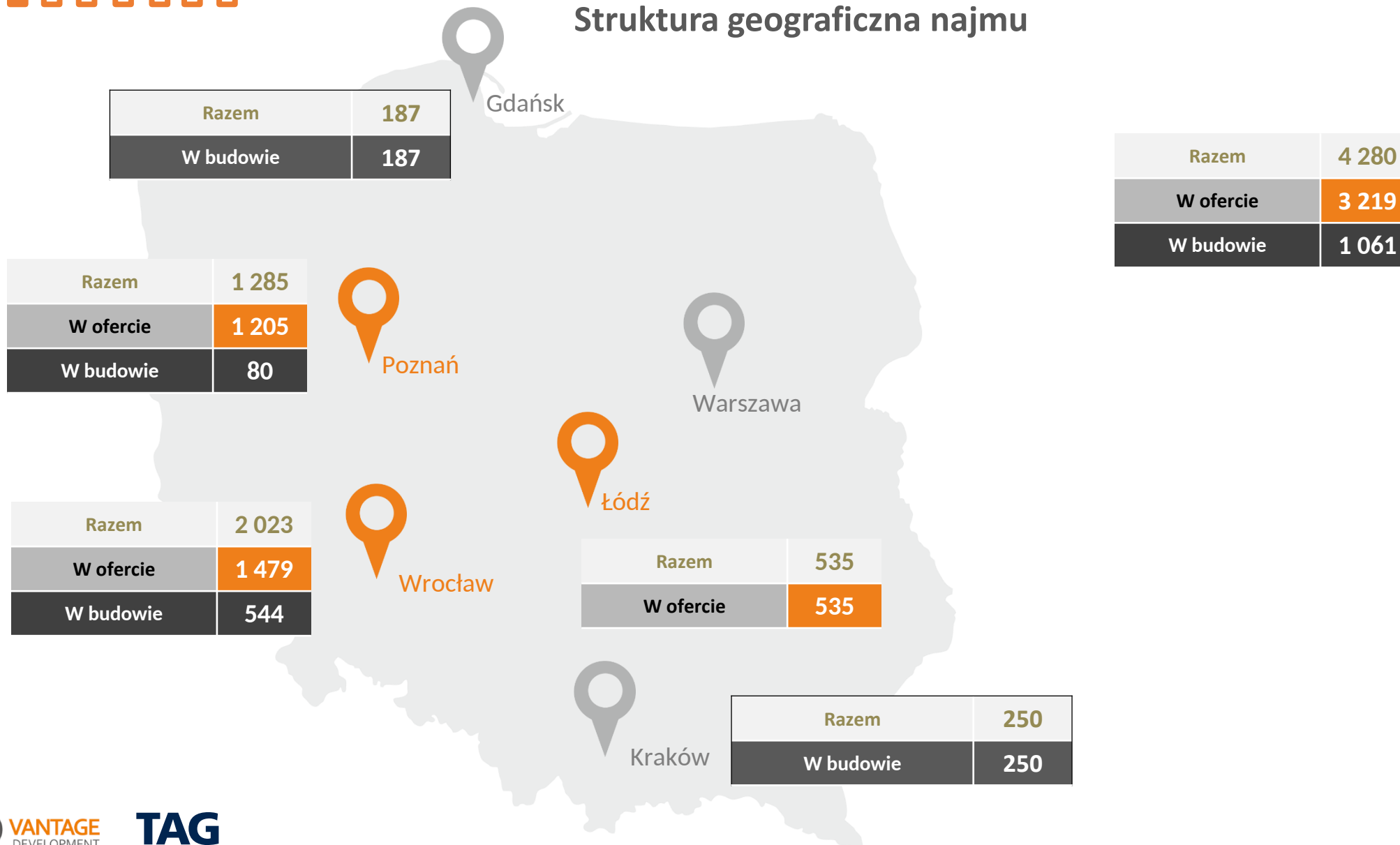
Lokalizacja	Rodzaj umowy	Powierzchnia działki [ha]
Warszawa - Ursynów	Ostateczna	2,1
Warszawa - Bemowo	Ostateczna	1,2
Warszawa - Wilanów	Przedwstępna	1,6
Warszawa - Włochy	Przedwstępna	0,4
Gdańsk	Przedwstępna	0,7
Gdańsk	Przedwstępna	0,5

Potencjał inwestycyjny nowo nabytych gruntów umożliwia realizację projektów o łącznej powierzchni wynoszącej około 82,5 tys. metrów kwadratowych.

2. Najem



Struktura geograficzna najmu



2. Najem

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

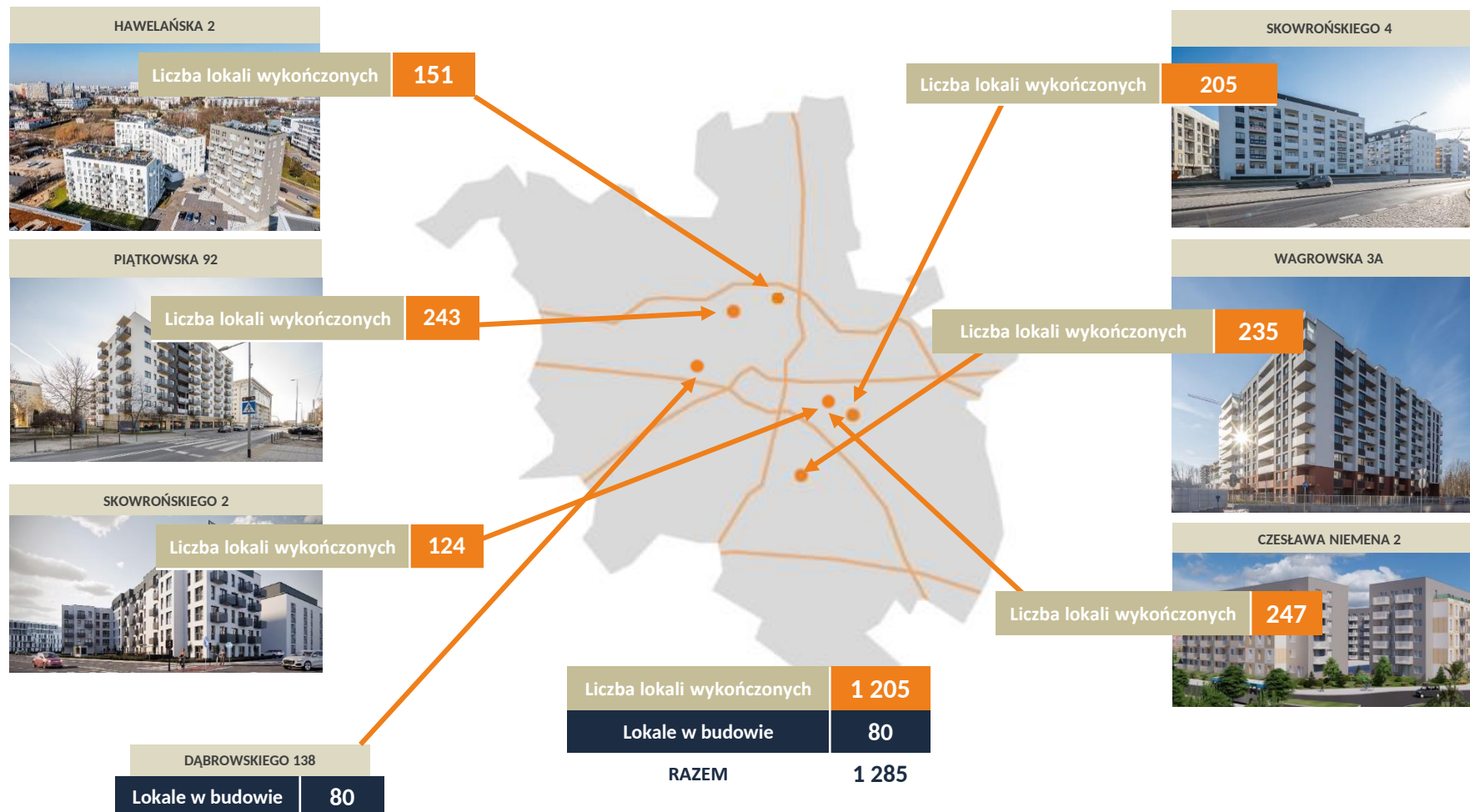
Portfolio lokali na wynajem - WROCŁAW



2. Najem

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

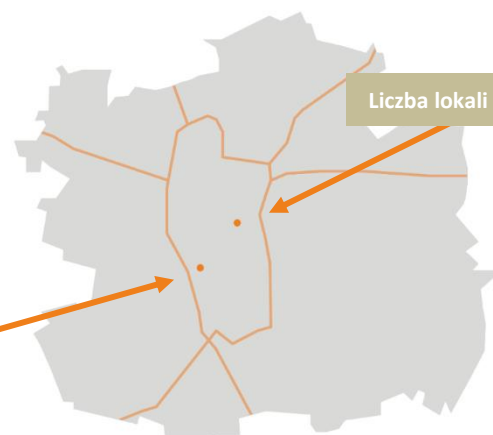
Portfolio lokali na wynajem - POZNAŃ



2. Najem

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

Portfolio lokali na wynajem - ŁÓDŹ



Liczba lokali wykończonych	535
RAZEM	535

2. Najem

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

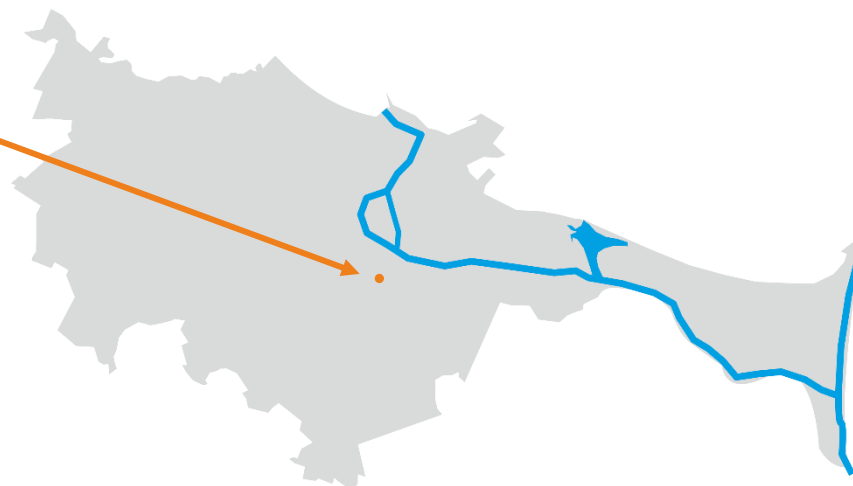
Portfolio lokali na wynajem - GDAŃSK



WAŁOWA

Lokale w budowie

187



Lokale w budowie

187

RAZEM

187

2. Najem

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

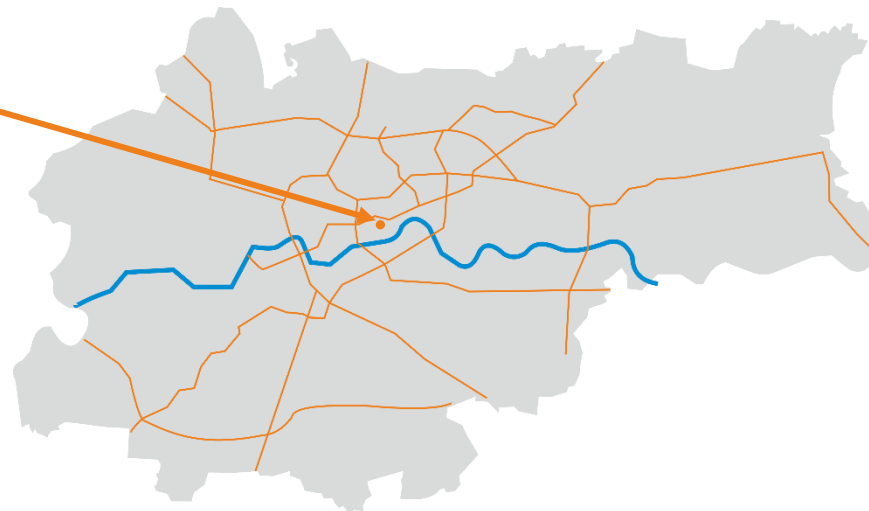
Portfolio lokali na wynajem - KRAKÓW



CYSTERŚÓW

Lokale w budowie

250



Lokale w budowie

250

RAZEM

250

Portfolio na dzień 31 grudnia 2024 roku

W najmie > 1 rok

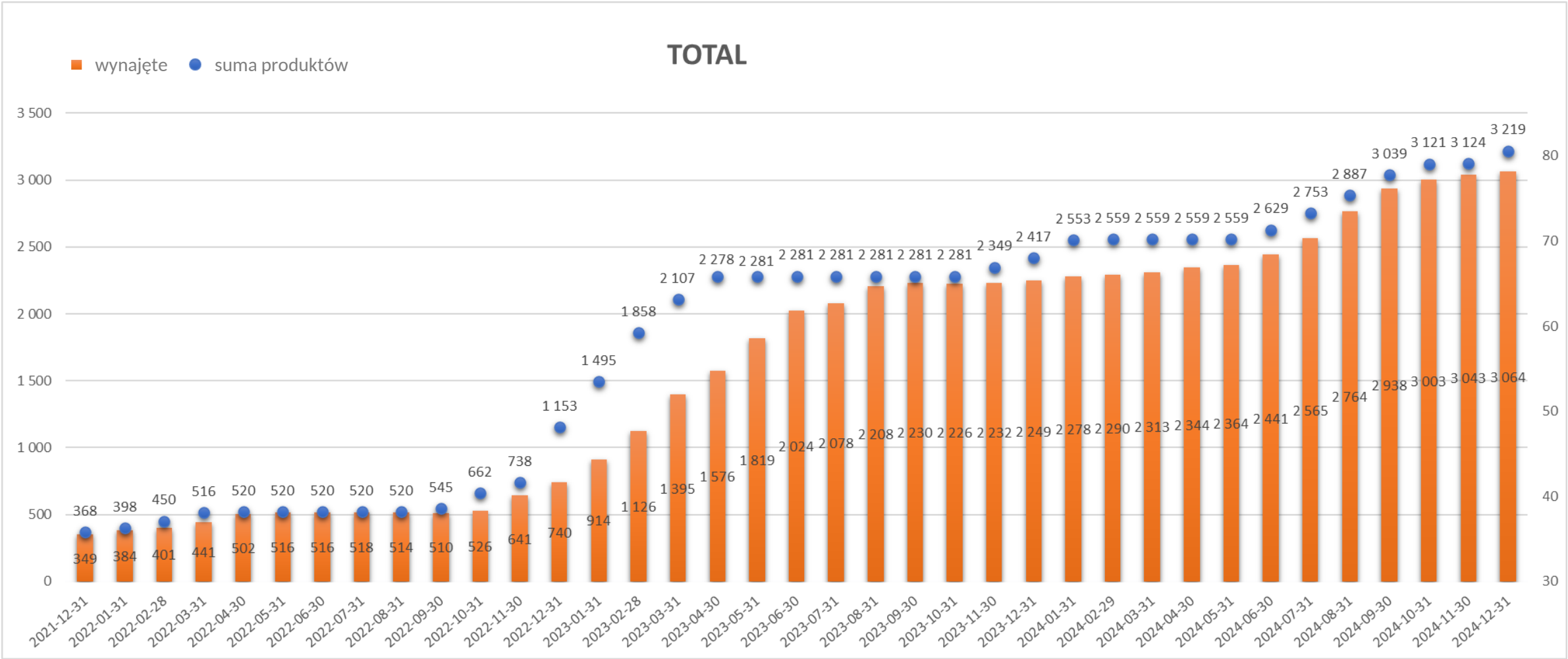
Lokalizacja	Projekt	Liczba lokali	Liczba lokali wykończonych	Liczba lokali wynajętych	Liczba lokali wolnych	Lokale wykorzystywane na własne potrzeby	Udział lokali wolnych
Wrocław	Małopanewska 4 - Dorzecze Legnickiej	58	58	57	1	0	1,7%
Wrocław	Legnicka 33	152	152	150	2	0	1,3%
Wrocław	Buforowa 89 III	159	159	155	4	0	2,5%
Wrocław	Buforowa 89 II	193	193	186	6	1	3,1%
Wrocław	Port Popowice III	341	341	333	8	0	2,3%
Wrocław	Puławskiego - Madalińskiego 1	104	104	104	0	0	0,0%
Wrocław	Sienkiewicza 20	183	183	178	5	0	2,7%
Poznań	Hawelańska 2	151	151	149	2	0	1,3%
Poznań	Wagrowska 3a	235	235	233	2	0	0,9%
Poznań	Brzeńska - Skowrońskiego 4	205	205	204	1	0	0,5%
Poznań	Piątkowska 92	243	243	243	0	0	0,0%
Łódź	Tuwima 64	257	257	256	0	1	0,0%
		2281	2281	2248	31	2	1,36%

W najmie < 1 rok

Lokalizacja	Projekt	Liczba lokali	Liczba lokali wykończonych	Liczba lokali wynajętych	Liczba lokali wolnych	Lokale wykorzystywane na własne potrzeby	Udział lokali wolnych
Łódź	Rembielińskiego	278	278	273	5	0	1,8%
Poznań	Nowa Łacina - Niemena 2	247	247	247	0	0	0,0%
Poznań	Anny Jantar - Skowrońskiego 2	124	124	124	0	0	0,0%
Wrocław	Braniborska 58	420	289	172	116	1	40,1%
		1069	938	816	121	1	

	Liczba lokali	Liczba lokali wykończonych	Liczba lokali wynajętych	Liczba lokali wolnych
Total	3 350	3 219	3 064	152

Oferta lokali na wynajem (miesięcznie)



3. Sprzedaż

■ ■ ■ □ □ □ □ □

Sprzedaż w YE 2024

Lokale realizowane przez Vantage Development:

W tym lokale realizowane
w ramach JV:

Liczba lokali zakontraktowanych netto: 323	225
Wartość lokali zakontraktowanych netto: 246 mln PLN	169 mln PLN
Liczba lokali rozpoznanych w przychodach: 156	25
Wpłaty netto od klientów: 244 mln PLN	156 mln PLN

3. Sprzedaż

■ ■ ■ □ □ □ □ □

Oferta lokali w sprzedaży

Projekty realizowane przez Vantage Development:

Lokalizacja	Projekt	Liczba lokali razem	Liczba lokali zакontraktowanych	Liczba lokali w ofercie	Liczba lokali ukończonych	Liczba lokali w budowie
Wrocław	Legnicka 36	247	230	17	247	0
Wrocław	Port Popowice VIIA*	359	263	96	0	359
Wrocław	Port Popowice IVB*	174	172	2	174	0
Wrocław	Port Popowice VIA*	275	1	274	0	0
		1055	666	389	421	359

4. Wyniki finansowe



Rachunek zysków i strat

Pozycje rachunku zysków i strat	Q1-4 2024	Q1-4 2023	Zmiana
Przychody z usług najmu	103 585	62 352	66%
Przychody ze sprzedaży lokali	100 081	143 971	(30%)
Pozostałe przychody	36 330	68 897	(47%)
Przychody	239 996	275 220	(13%)
Koszty świadczenia usług najmu	(29 264)	(13 822)	112%
Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(80 670)	(106 985)	(25%)
Pozostałe koszty	(32 368)	(63 775)	(49%)
Koszt własny sprzedaży	(142 302)	(184 582)	(23%)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	97 694	90 638	8%
Koszty sprzedaży	(11 796)	(10 435)	13%
Koszty ogólnego zarządu	(20 735)	(13 605)	52%
Zysk/(strata) ze sprzedaży	65 163	66 598	(2%)
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych	69 912	40 101	74%
Inne	924	38	2332%
Zysk z działalności operacyjnej	135 999	106 737	27%
Przychody finansowe	27 272	111 876	(76%)
Koszty finansowe	(16 915)	(1 883)	798%
Przychody / (koszty) finansowe netto	10 357	109 993	(91%)
Udział w wyniku jednostek wykazywanych metodą praw własności	(710)	13 860	(105%)
Zysk przed opodatkowaniem	145 646	230 590	(37%)
Podatek dochodowy	(26 617)	(41 400)	(36%)
Zysk netto przypadający na:	119 029	189 190	(37%)
Właściciele Jednostki Dominującej	119 029	184 007	(35%)
Udziały niekontrolujące	-	5 183	(100%)

Zysk brutto z usług najmu

Przychody z usług najmu

=

72%

Zysk brutto ze sprzedaży lokali

Przychody ze sprzedaży lokali

=

19%

Zysk brutto ze sprzedaży

Przychody

=

41%

4. Wyniki finansowe



Bilans

Wybrane pozycje bilansu	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023	Zmiana	Zmiana %
Aktywa trwałe, w tym:	2 235 669	1 895 780	339 889	18%
Nieruchomości inwestycyjne	2 187 814	1 806 188	381 626	21%
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	38 089	79 153	(41 064)	(52%)
Aktywa obrotowe, w tym:	688 793	499 286	189 507	38%
Zapasy	379 527	337 698	41 829	12%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa krótkoterminowe	195 175	22 548	172 627	766%
Indywidualne rachunki powiernicze	6 734	12 522	(5 788)	(46%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	105 583	89 781	15 802	18%
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	36 729	(36 729)	(100%)
Aktywa razem	2 924 462	2 395 066	529 396	22%
Kapitał własny przypisany właścicielom Jednostki Dominującej	935 360	816 331	119 029	15%
Kapitał podstawowy	30 110	30 110	-	-
Kapitał zapasowy	646 269	446 312	199 957	45%
Pozostałe kapitały rezerwowe	19 594	19 594	-	-
Zyski zatrzymane	239 387	320 315	(80 928)	(25%)
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	-	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	724 175	182 916	541 259	296%
Oprocentowane obligacje, pożyczki oraz zobowiązania z tytułu leasingu	630 861	107 026	523 835	489%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	65 346	51 737	13 609	26%
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	20 420	15 479	4 941	32%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	1 264 927	1 395 819	(130 892)	(9%)
Oprocentowane pożyczki od Akcjonariusza	1 205 812	1 280 702	(74 890)	(6%)
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	11 332	11 122	210	2%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	41 160	85 585	(44 425)	(52%)
Zaliczki otrzymane od klientów	896	14 256	(13 360)	(94%)
Kapitał własny i zobowiązania razem	2 924 462	2 395 066	529 396	22%

tys. PLN

4. Wyniki finansowe



Przepływy pieniężne

Wybrane pozycje rachunku przepływów pieniężnych	Q1-4 2024	Q1-4 2023
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(103 255)	7 612
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:		
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości	58 304	23 366
Otrzymane dywidendy	44 527	19 497
Otrzymane odsetki	4 041	-
Splata dłużnych papierów wartościowych (weksle)	11 000	-
Wydatki inwestycyjne	(397 551)	(213 798)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(280 081)	(172 292)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:		
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek	532 373	116 839
Emisja dłużnych papierów wartościowych (weksle)	58 000	-
Wydatki na spłatę pożyczek (kapitał)	(157 416)	(65 130)
Zapłacone odsetki	(32 471)	(3 750)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	399 138	130 142
Przepływy pieniężne netto razem	15 802	(34 538)

tys. PLN

5. Dług zewnętrzny



Obligacje

Kwota emisji	Okres kredytowania	Dzień wykupu
24 mln EUR	4 lata	12 lipca 2027

Pożyczki

Kwota pożyczki	Podpisanie umowy	Termin spłaty
90 mln EUR	11 marca 2024	5 lat

Kwota pożyczki	Podpisanie umowy	Termin spłaty
100 mln EUR*	7 listopada 2024	5 lat

Kwota pożyczki	Podpisanie umowy	Termin spłaty
55 mln PLN**	4 października 2024	2 lata

* Wypłata środków nastąpi po przedstawieniu wymaganych w Umowie Kredytu dokumentów, nie później, niż do dnia 30 czerwca 2025 roku.

** Na dzień 31.12.2024 część kredytu w kwocie 17,87 mln zł została spłacona. Kredyt dotyczy inwestycji joint-venture (JV).

5. Dług zewnętrzny



Grupa TAG

Podstawowe skonsolidowane dane finansowe (mln EUR)

(mln EUR)	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Aktywa	7 750,25	7 299,80	8 214,60	7 088,60	6 478,00	5 647,00	5 033,30
Kapitał własny	3 099,85	2 964,50	3 307,70	3 129,50	2 681,50	2 394,20	2 048,30
EBITDA (skorygowana*)	238,5	236,4	233,5	226,1	222,3	214,7	206,4
Skonsolidowany zysk/(strata) netto	122,1	-410,9	117,3	585,6	402,6	456,4	488,2

Ocena agencji ratingowej

Agencja	Ocena krótkoterminowa	Ocena długoterminowa
Standard & Poor's	A-3	BBB-
Moody's	Prime-3	Baa3

6. Plany Grupy



Rozbudowa portfela mieszkań na wynajem (ponad 10 tys. lokali do końca 2029 roku)

Rozszerzenie oferty mieszkań na wynajem na kolejne miasta Polski

Realizacja strategii ESG

Wzmacnianie współpracy z Grupą ROBYG

6. Plany Grupy



Bank ziemi

Lokalizacja	Liczba lokali z przeznaczeniem na najem	Liczba lokali z przeznaczeniem na sprzedaż na gruntach, które zostaną przeniesione do ROBYG	Liczba lokali z przeznaczeniem na sprzedaż (JV)	Liczba lokali z przeznaczeniem na najem na gruntach, które zostaną przeniesione z ROBYG	Liczba lokali razem
Gdańsk	179	707		718	1 604
Wrocław	771	639	884	799	3 093
Poznań	517	162		510	1 189
Warszawa	922			889	1 811
Inne miasta	472				472
	2 861	1 508	884	2 916	8 169

Potencjał liczby lokali na najem = 5 777

Potencjał powierzchni komercyjnej = 26 400 m² powierzchni użytkowej*

7. ESG

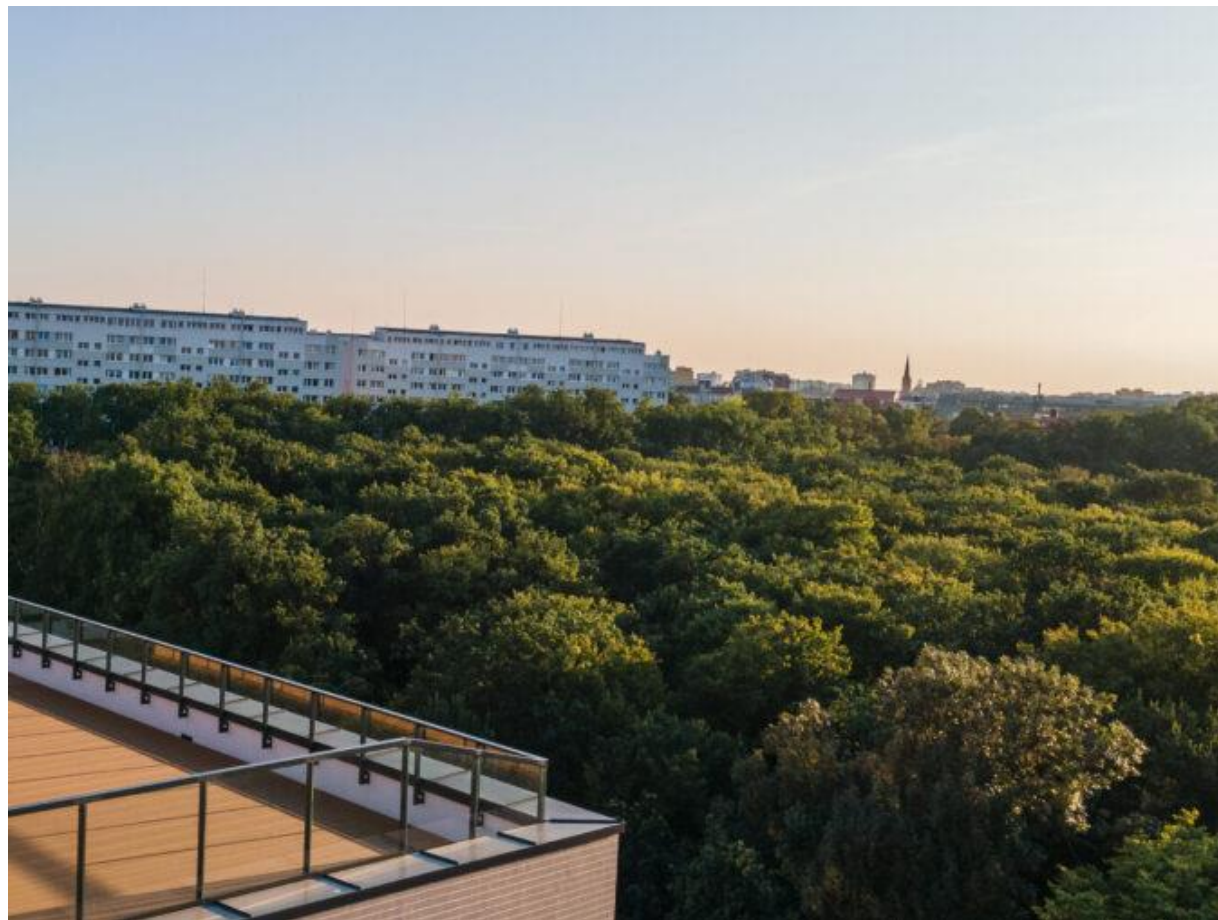


Świadomi pośredniego i bezpośredniego wpływu naszej działalności na środowisko i lokalną społeczność, podejmujemy szereg działań dążących do prowadzenia zrównoważonego biznesu, kierując się przy tym globalnymi celami ESG.

Podsumowanie naszych działań z zakresu zrównoważonego rozwoju publikujemy na naszej stronie [www](http://www.vantage-sa.pl).

Dane ESG za rok 2024 zostały dostarczone do naszego akcjonariusza TAG Immobilien AG, który w marcu 2025 r. opublikował raport roczny obejmujący dane finansowe oraz dot. zrównoważonego rozwoju dla działalności w Niemczech oraz w Polsce.

Dodatkowo, planujemy opublikowanie wyciągu kompilującego dane ESG dla Grupy Vantage za 2024 r.



<https://vantage-sa.pl/esg/#cele>

8. Załączniki



Zespół zarządzający



Oscar Kazanelson

przewodniczący Rady Nadzorczej

Absolwent szkoły inżynierskiej Givaataim w Izraelu. Ponad 40-letnie doświadczenie na rynku deweloperskim w Izraelu i krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Przewodniczącym Rady Nadzorczej ROBYG S.A. od 17 października 2007 roku.



Eyal Keltsh

prezes zarządu

Ponad 25-letnie doświadczenie na rynku deweloperskim w Europie Środkowej i Wschodniej. W latach 1994-2008 dyrektor kilku spółek z grupy Kardan Investment. W ROBYG 17 lat.



Marta Hejak

wiceprezes zarządu

Specjalizuje się w finansach, rachunkowości, controllingu i podatkach. Posiada bogate doświadczenie w sektorze finansowym, ponadto przez wiele lat praktykowała jako biegły rewident. W ROBYG 10 lat.



Dariusz Pawlukowicz

wiceprezes zarządu

Ekspert w dziedzinie finansów, rachunkowości i podatków, biegły rewident. Szeroką wiedzę i kompetencje zawodowe zdobył pracując na różnych stanowiskach w obszarze zarządzania finansami przedsiębiorstw. W Vantage Development 16 lat.



Artur Ceglarz

Ekspert w dziedzinie finansów, rachunkowości, podatków i ryzyka. CFA, FRM. Wiceprezes Zarządu ROBYG S.A. dyrektor ds. rozwoju. W ROBYG 23 lata.



Filip Cackowski

Biegły rewident. Ekspert w dziedzinie finansów, rachunkowości, podatków oraz zarządzania płynnością. W ROBYG pełni obowiązki zastępcy dyrektora finansowego oraz dyrektora finansowego ROBYG Construction. W ROBYG 15 lat.



Wojciech Gruza

Radca prawny z wieloletnim doświadczeniem w obsłudze prawnej przedsiębiorstw i rynku nieruchomości. W ROBYG 23 lata.

8. Załączniki



Historia rozwoju Grupy



8. Załączniki



Wyłączenie odpowiedzialności

Niniejszy materiał („**Materiał**”) jest przygotowaną przez Vantage Development S.A. („**Spółka**”) informacją o Spółce oraz jej grupie kapitałowej.

Materiał został przekazany wyłącznie w celach informacyjnych. Użytkownik nie może ani w części ani w całości: powielać i rozpowszechniać Materiału, ani też przekazywać Materiału jakiegokolwiek osobie, ani nie może Materiału publikować w żadnym celu, ani w części ani w całości bez uprzedniej zgody Spółki.

Materiał ma charakter informacyjny i w żadnym wypadku nie powinien stanowić podstawy do podejmowania decyzji o nabyciu papierów wartościowych Spółki.

Niniejszy Materiał nie stanowi: (i) prospektu ani memorandum informacyjnego ani uproszczonego dokumentu informacyjnego w rozumieniu odpowiednio Rozporządzenia 2017/1129 i Ustawy o Ofercie; (ii) oferty w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny lub Ustawy o Ofercie Publicznej; (iii) propozycji nabycia w rozumieniu Ustawy o Obligacjach; (iv) rekomendacji dotyczącej instrumentów finansowych w rozumieniu Ustawy z 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi; (v) zaproszenia dla jakiegokolwiek z osób do nabycia obligacji lub innych papierów wartościowych; lub vi) reklamy oferty publicznej w rozumieniu art. 53 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Materiał nie jest przeznaczony do rozpowszechniania, bezpośrednio albo pośrednio, na terytorium albo do Stanów Zjednoczonych Ameryki albo w innych państwach, w których publiczne rozpowszechnianie informacji zawartych w Materiale może podlegać ograniczeniom lub być zakazane przez prawo.

Materiał nie stanowi oferty sprzedaży ani zaproszenia do składania oferty zakupu papierów wartościowych na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki. Papiery wartościowe mogą być oferowane i zbywane na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki po ich zarejestrowaniu zgodnie z amerykańską ustawą o papierach wartościowych z 1933 r. ze zmianami (U.S. Securities Act of 1933, „Amerykańska Ustawa o Papierach Wartościowych”) albo na podstawie wyjątku od obowiązku rejestracyjnego przewidzianego w Amerykańskiej Ustawie o Papierach Wartościowych. Spółka nie zamierza rejestrować żadnej części Oferty w Stanach Zjednoczonych Ameryki. Materiał ani żadna jego kopia nie może być przekazany lub w jakikolwiek sposób przesłany lub udostępniony na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki.

Informacje zawarte w Materiale służą wyłącznie celom informacyjnym i zostały oparte na źródłach, które Spółka uznaje za wiarygodne i sprawdzone. Informacje podane w Materiale mogą być aktualizowane, uzupełniane, poprawiane lub zmieniane, przy czym mogą być to zmiany istotne. Spółka nie składa żadnych oświadczeń ani zapewnień, w sposób wyraźny lub dorozumiany, dotyczących poprawności, kompletności lub rzetelności informacji lub opinii zawartych w Materiale i nie ponosi odpowiedzialności za decyzje podjęte na podstawie tych informacji lub opinii. Wszelkie opinie zawarte w Materiale odzwierciedlają ocenę na dzień sporządzenia Materiału i mogą ulec zmianie bez powiadomienia. Zmiany i wydarzenia następujące po dacie Materiału mogą wpłynąć na prawdziwość wniosków w nim zawartych.

Spółka nie zobowiązuje się do dokonania aktualizacji ani korekty Materiału, bądź informacji oraz danych, na podstawie których została on przygotowany. Ryzyko związane z wykorzystaniem informacji przedstawionych w materiale ponosi sam użytkownik. Spółka nie ponosi żadnej odpowiedzialności wobec użytkowników lub osób trzecich z tytułu szkód wynikłych, zarówno bezpośrednich jak pośrednich, z wykorzystania Materiału lub informacji w niej zawartych, bądź w inny sposób powstałych w związku z Materiałem lub jej treścią.

Jedynym podmiotem odpowiedzialnym za treść niniejszego dokumentu jest Spółka.



VANTAGE RENT
— TAG IMMOBILIEN GROUP

 **VANTAGE**
DEVELOPMENT

TAG