

Dokument Informacyjny dla Obligacji Serii AA
o łącznej wartości nominalnej wynoszącej do 24.000.000 EUR
emitowanych przez
VANTAGE DEVELOPMENT S.A.



Niniejszy dokument informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym dokumentem do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynku podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszego dokumentu informacyjnego nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Data dokumentu informacyjnego: 21 sierpnia 2023 r.

SPIS TREŚCI

1.	WSTĘP.....	3
2.	CZYNNIKI RYZYKA.....	4
3.	OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM	19
4.	DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	19
5.	DANE O EMITENCIE	37
6.	SPRAWOZDANIA FINANSOWE	68
7.	INFORMACJE DODATKOWE.....	69
8.	LISTA ZAŁĄCZNIKÓW	69
	ZAŁĄCZNIK 1 INFORMACJA ODPOWIADAJĄCA ODPISOWI AKTUALNEMU Z KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO EMITENTA	71
	ZAŁĄCZNIK 2 UJEDNOLICONY AKTUALNY TEKST STATUTU EMITENTA	72
	ZAŁĄCZNIK 3 WARUNKI EMISJI OBLIGACJI.....	73
	ZAŁĄCZNIK 4 UCHWAŁY STANOWIĄCE PODSTAWĘ EMISJI OBLIGACJI.....	74
	ZAŁĄCZNIK 5 GWARANCJA	79
	ZAŁĄCZNIK 6 UMOWA Z ADMINISTRATOREM.....	80
	ZAŁĄCZNIK 7 JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ 31 GRUDNIA 2022 WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM Z BADANIA	81
	ZAŁĄCZNIK 8 WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁEK ZALEŻNYCH EMITENTA NIEOBJĘTYCH KONSOLIDACJĄ ZAWIERAJĄCE PODSTAWOWE POZYCJE ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ 31 GRUDNIA 2022.....	82
	ZAŁĄCZNIK 9 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GWARANTA ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ 31 GRUDNIA 2022 WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM Z BADANIA	83
	ZAŁĄCZNIK 10 DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW	84

1. WSTĘP

Niniejszy dokument informacyjny („**Dokument**”, „**Dokument Informacyjny**”) został przygotowany przez **VANTAGE DEVELOPMENT S.A.** („**Emitent**”, „**Spółka**”), w związku z ubieganiem się o wprowadzenie do Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst, prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., do 24.000 (słownie: dwadzieścia cztery tysiące) obligacji na okaziciela serii AA o wartości nominalnej 1.000 (słownie: jeden tysiąc) euro każda (dalej także jako „**Obligacje**”), emitowanych przez VANTAGE DEVELOPMENT S.A. z siedzibą we Wrocławiu. Obligacje nie będą miały formy dokumentu. Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

1.1. Podstawowe dane Emitenta oraz dłużnych instrumentów finansowych objętych Dokumentem.

Emitent:	VANTAGE DEVELOPMENT S.A. („ Emitent ”, „ Spółka ”)
Adres rejestrowy:	ul. Jaworska 11 , 53-612 Wrocław
Adres do korespondencji:	ul. Jaworska 11 , 53-612 Wrocław
Numer telefonu:	71 786 00 00
Strona internetowa:	https://vantage-sa.pl/
Adres e-mail:	biuro@vantage-sa.pl
KRS:	0000030117
REGON:	930778024
NIP:	8960000701
Rodzaj Obligacji	Obligacje na okaziciela, nieposiadające postaci dokumentu, emitowane zgodnie z Ustawą o Obligacjach. Obligacje są emitowane jako obligacje zabezpieczone korporacyjną gwarancją do kwoty nie wyższej niż 31.200.000 EUR (trzydzieści jeden milionów dwieście tysięcy euro) rządzoną prawem niemieckim, udzieloną przez Gwaranta („ Gwarancja ”) na rzecz Administratora Zabezpieczenia.
Liczba obligacji	do 24.000 (słownie: dwudziestu czterech tysięcy)
Oznaczenie emisji Obligacji	Seria AA
Wartość nominalna jednej Obligacji	1.000 EUR

2. CZYNNIKI RYZYKA

Wystąpienie jakiegokolwiek lub kilku z wymienionych ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny, niekorzystny wpływ w szczególności na działalność Emitenta, Grupy Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta, ich sytuację finansową, wyniki działalności, cenę rynkową oraz wartość Obligacji, co z kolei może skutkować poniesieniem przez inwestorów straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje. Nie można wykluczyć, że z upływem czasu ryzyka określone poniżej nie będą stanowiły kompletnej ani wyczerpującej listy i w związku z tym nie mogą być traktowane, jako jedyne, na które narażeni są Emitent, Grupa Emitenta, Gwarant oraz Grupa Gwaranta. Emitent, Grupa Emitenta, Gwarant oraz Grupa Gwaranta mogą być narażeni na dodatkowe ryzyka i niewiadome, które nie są obecnie znane Emitentowi, Grupie Emitenta, Gwarantowi oraz Grupie Gwaranta, w tym czynniki ryzyka o charakterze losowym lub niezależne od Emitenta, Grupy Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta czynniki związane z ich działalnością, współnikami i osobami zarządzającymi Emitenta, Grupy Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz rynkiem papierów wartościowych i środowiskiem ekonomicznym, w jakim Emitent, Grupa Emitenta, Gwarant oraz Grupa Gwaranta prowadzą działalność. Odpowiednie czynniki ryzyka dotyczące Grupy Emitenta są opisane ze względu na ich możliwość wpływu na ocenę sytuacji finansowej Emitenta, pomimo braku obowiązku sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta, na dzień niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

Kolejność, w jakiej przedstawione są poniższe ryzyka nie odzwierciedla prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ich znaczenia dla inwestycji w Obligacje.

2.1. Czynniki ryzyka związane z działalnością prowadzoną przez Emitenta oraz Grupę Emitenta

2.1.1. Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy Emitenta 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 Grupy Emitenta.

2.1.2. 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 Grupa Emitenta nie jest 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 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.

2.1.3. 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 Grupy Emitenta, także ryzyko powstania dodatkowych 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 Emitenta.

2.1.4. Ryzyko niezrealizowania celów strategicznych

Na osiągnięcie zamierzonych przez Grupę Emitenta celów strategicznych wpływ ma wiele czynników zewnętrznych, których wystąpienie jest niezależne od decyzji organów zarządzających Grupy Emitenta 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 Emitenta 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 Emitenta.

2.1.5. Ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań

Spółki wchodzące w skład Grupy Emitenta ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców 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 Emitenta muszą liczyć się z ryzykiem zgłaszania takich roszczeń przez nabywców poszczególnych lokali bądź przez wspólnoty mieszkaniowe.

2.1.6. Ryzyko prawne

Spółki z Grupy Emitenta są, jak również mogą być w przyszłości, stroną postępowań dotyczących roszczeń ze strony wspólnot mieszkaniowych, klientów oraz generalnych wykonawców/podwykonawców. W przypadku niekorzystnego dla Emitenta bądź spółek zależnych z Grupy Emitenta zakończenia powyższych postępowań, powstanie obowiązek zapłaty należności z tytułu roszczeń wniesionych przez wspólnoty mieszkaniowe, klientów lub podwykonawców. Na dzień 31 grudnia 2022 roku Grupa Emitenta utworzyła stosowne rezerwy odzwierciedlające jej szacunek ryzyk związanych 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 m.in. wyższych, niż założone naliczeń podatku od nieruchomości, opłat za użytkowanie wieczyste, czy opłat przekształceniowych. W konsekwencji zwiększenia obciążeń podatkowych w inwestycjach na wynajem, zmniejszeniu mogą ulec

założone zyski z najmu, ponieważ części kosztów nie będzie można przenieść na najemców. Aby zapobiegać materializacji tego ryzyka, Emitent stosuje długoterminowe planowanie podatkowe, zatrudniania profesjonalne podmioty i doradców podatkowych, 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.

2.1.7. Ryzyko poniesienia znacznych strat w wyniku szkód nieobjętych lub przekraczających limity istniejących polis ubezpieczeniowych.

Na dzień emisji wszystkie nieruchomości Grupy Emitenta są ubezpieczone od strat spowodowanych pożarem, zagrożeniami naturalnymi i określonymi innymi rodzajami ryzyka, w kwotach, które Emitent uważa za ogólnie zgodne z praktyką rynkową. Polisy ubezpieczeniowe Grupy Emitenta 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 Grupa Emitenta może być narażona na pokrycie strat, które są wyłączone lub które przekraczają przyjęte limity w polisach ubezpieczeniowych. Ponadto ubezpieczyciele Grupy Emitenta mogą stać się niewypłacalni. W przypadku wystąpienia nieubezpieczonej straty lub straty przekraczającej ograniczenia ubezpieczeniowe Grupy Emitenta, Grupa Emitenta może utracić kapitał zainwestowany w daną nieruchomość, jak również przewidywany dochód i wzrost wartości kapitału z tej nieruchomości. Ponadto Grupa Emitenta może ponieść dalsze koszty naprawy szkód spowodowanych przez nieubezpieczone ryzyko. Grupa Emitenta może również zostać pociągnięta do odpowiedzialności za wszelkie długi lub inne zobowiązania finansowe związane z taką własnością, a zatem może ponieść straty materialne przekraczające wpływy z ubezpieczenia.

2.1.8. Ryzyko IT

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

Emitent minimalizuje to ryzyko poprzez zabezpieczenie serwerów przed nieuprawnionym dostępem, 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.

2.1.9. 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 mieszkaniami na wynajem. Emitent prowadzi planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, ale nie jest w stanie zapewnić, iż w przyszłości pozyska 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 Emitent 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.

2.1.10. Ryzyko wzrostu cen materiałów budowlanych oraz kosztów pracy

Wzrost cen materiałów oraz kosztów pracy podczas realizacji projektu prawie zawsze negatywnie wpływa na rentowność projektu. Spółki budowlane 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. Otoczenie rosnących kosztów wykonawstwa oraz dość stabilnych cen mieszkań może doprowadzić do spadku rentowności podmiotów z Grupy Emitenta, w tym Emitenta. Ponadto trudności z zaopatrzeniem oraz zakontraktowaniem przez generalnego wykonawcę pracowników skutkują ryzykiem opóźnienia realizacji poszczególnych projektów deweloperskich.

2.1.11. Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze

Sukces spółek z Grupy Emitenta jest zależny od działań osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków zarządów spółek z Grupy Emitenta. Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w spółkach z Grupy Emitenta 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 któregośkolwiek z członków zarządów spółek z Grupy Emitenta, osób na stanowiskach kierowniczych lub kluczowych pracowników, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

2.1.12. Sytuacja społeczno-ekonomiczna w Polsce może wpływać na Grupę Emitenta

Przychody Grupy Emitenta 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 Grupę Emitenta działalności gospodarczej i tym samym wpływać na jej wyniki finansowe i perspektywy rozwoju w przyszłości.

2.1.13. Stawki najmu mieszkań oraz ceny lokali mogą spaść

Wyniki finansowe Grupy Emitenta 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 Grupy Emitenta.

2.1.14. Ryzyko konkurencji

Na wyniki osiągane przez Grupę Emitenta 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 Grupa Emitenta może 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 Emitenta na obszarach, gdzie

skoncentrowana jest działalność Grupy Emitenta, 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 Emitenta.

2.1.15. Ryzyko związane ze zdarzeniami nadzwyczajnymi będącymi poza kontrolą Emitenta

Ryzyka będące poza kontrolą Emitenta, 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 Emitenta i skutkować obniżeniem kontraktacji, a w konsekwencji spadkiem przychodów generowanych przez Grupę Emitenta. 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 państwa członkowskich Unii Europejskiej oraz samą Unię Europejską. Konsekwencje zdarzeń nadzwyczajnych mogą dotyczyć wszystkich aktywów Emitenta, w tym nieruchomości, aktywów finansowych i należności handlowych, jak również zdarzenia te mogą mieć wpływ na kluczowych pracowników Emitenta. Nieprzewidywalne zdarzenia mogą także skutkować dodatkowymi kosztami operacyjnymi, takimi jak wyższe składki ubezpieczeniowe i wdrożenie dodatkowych planów awaryjnych. Ochrona ubezpieczeniowa pewnych rodzajów ryzyka może także być niedostępna, co spowoduje wzrost ryzyka Emitenta. Jeżeli Emitent nie zdoła skutecznie zarządzać powyższymi ryzykami, może to wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność Emitenta, jego sytuację finansową, płynnościową, wyniki oraz perspektywy.

2.1.16. 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.

2.1.17. 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). W drugą stronę 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 Emitenta 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 dokumentu agresja militarna Rosji na terytorium Ukrainy nadal trwa i trudno jest przewidzieć termin jej zakończenia. Finalne konsekwencje konfliktu mogą wywrzeć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową i operacyjną Grupy Emitenta, które na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu są trudne do przewidzenia.

2.1.18. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem rynkowym, w którym działa Grupa Gwaranta

TAG posiada pośrednio 100% akcji Emitenta. TAG jest spółką notowaną na giełdzie papierów wartościowy we Frankfurcie nad Menem (indeks MDAX). TAG działa w branży nieruchomości. Działalność TAG koncentruje się przede wszystkim na niemieckim sektorze nieruchomości. Podstawą modelu biznesowego TAG jest długoterminowy wynajem mieszkań. Oprócz długoterminowego zarządzania nieruchomościami, TAG selektywnie wykorzystuje możliwości sprzedaży w celu reinwestowania uzyskanego kapitału. Po przejęciu Vantage Development S.A. w listopadzie 2019 roku oraz przejęciu ROBYG S.A. w marcu 2022 roku, TAG powiększył obszar swojej działalności o polski rynek mieszkaniowy, zarówno w obszarze długoterminowego wynajmu mieszkań, jak również realizacji projektów związanych z budową i sprzedażą lokali mieszkaniowych i komercyjnych.

W chwili obecnej wiele czynników przyczynia się do znacznej niepewności co do przyszłej sytuacji ekonomicznej, co może mieć wpływ na sytuację finansową TAG. Rosyjska inwazja wojskowa na Ukrainie miała negatywny wpływ zarówno na rynki europejskie, jak i światowe i doprowadziła do dużej niepewności. Ponadto, wybuch pandemii COVID-19 negatywnie wpłynął na gospodarkę światową, zakłócił globalne łańcuchy dostaw, spowodował znaczną niestabilność i zakłócenia na rynkach finansowych oraz zwiększył poziom bezrobocia. W Europie, potencjalne przyszłe zmiany w polityce monetarnej, wznowione wątpliwości co do przyszłości strefy Euro, niepewność polityczna wynikająca z ruchów populistycznych, niewystarczające delewarowanie w sektorze prywatnym i publicznym, wstrzymanie wdrażania reform strukturalnych i finansowych oraz podwyższony poziom niepewności politycznej mogą negatywnie wpłynąć na działalność TAG.

Światowy kryzys finansowy i gospodarczy, a następnie kryzys zadłużenia, zwiększyły niepewność co do przyszłego rozwoju sytuacji gospodarczej. Niepewność dotycząca ogólnych perspektyw gospodarczych sprawiła, że możliwości inwestycyjne, które zapewniają stabilne i w dużej mierze przewidywalne przepływy pieniężne, takie jak inwestycje w niemieckie i polskie nieruchomości mieszkaniowe, stały się bardziej popularne. Trend ten został wzmocniony przez historycznie niskie stopy procentowe w Europie. W związku z tym wzrosły ceny i wartość nieruchomości mieszkalnych. Wzrost stóp procentowych w Europie może spowodować zwiększone zainteresowanie inwestorów inwestycjami o wyższym profilu ryzyka i spadek atrakcyjności inwestycji w nieruchomości. Zmiana polityki stóp procentowych może skutkować wyższymi stopami dyskontowymi i kapitalizacji oraz mieć negatywny wpływ na wartość godziwą portfolio nieruchomości TAG. W związku z tym, TAG może być narażony na ryzyko obniżenia wartości godziwej całego portfela nieruchomości i może być zobowiązany do ujęcia odpowiednich strat wynikających z korekty wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w skonsolidowanym rachunku zysków i strat. Wystąpienie któregokolwiek z tych ryzyk może mieć istotny negatywny wpływ na aktywa netto, sytuację finansową i wyniki działalności TAG.

Ze względu na uzależnienie TAG od możliwości dostępu do rynków finansowych w celu refinansowania swoich zobowiązań, obecna sytuacja rynkowa, tj. mniejsza dostępność długoterminowego finansowania oraz wysokie koszty finansowania, może powodować konieczność zbycia przez TAG części portfela nieruchomościowego. W związku z tym, TAG może być zmuszony do sprzedaży portfeli nieruchomości ze znacznym dyskontem, w dużej mierze ze względu na trudne warunki finansowania doświadczane przez nabywców, które mogą zostać dodatkowo pogorszone przez wzrost liczby osób sprzedających aktywa nieruchomościowe, w tym konkurentów TAG. Opóźnienia w zbyciu ww. portfela mogą skutkować realizacją zabezpieczeń przez wierzycieli TAG. W przypadku wymuszonej sprzedaży całości lub części portfolio nieruchomości TAG, możliwy jest znaczny niedobór pomiędzy uzyskaną ceną a wartością

bilansową sprzedawanego portfolio. Takie zdarzenia mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki operacyjne TAG.

Emitent nie może zagwarantować, że TAG w przypadku pogorszenia swojej sytuacji finansowej nie będzie dążył do zmian strategicznych odnośnie Emitenta.

Ze szczegółowymi informacjami dotyczącymi TAG można zapoznać się na stronie internetowej TAG w sekcji „Relacje Inwestorskie”.

2.1.19. Czynniki ryzyka związane z obligacjami

2.3.1 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji z przyczyn innych niż żądanie Obligatariusza

W przypadku, gdy wystąpi likwidacja spółki Emitenta wówczas, zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach oraz punktem 12 Warunków Emisji (Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie), Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił. W przypadku, gdy nastąpi połączenie, podział lub przekształcenie Emitenta, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania, wówczas, zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz punktem 12 Warunków Emisji (Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie), Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem połączenia, podziału lub odpowiednio przekształcenia Emitenta.

2.3.2 Ryzyko związane z niespełnieniem zobowiązań wobec Obligatariuszy przez Emitenta

Świadczenia z Obligacji polegają na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek, a w niektórych sytuacjach także premii (o ile ma to zastosowanie). Świadczenia te nie będą wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Emitent nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminach ich wymagalności. W przypadku niespełnienia w terminie, w całości lub w części, zobowiązań z Obligacji, zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz punktem 11 Warunków Emisji (*Brak Płatności oraz nieustanowienie Gwarancji*) Obligatariusz będzie uprawniony do złożenia pisemnego żądania natychmiastowego, wcześniejszego wykupu wszystkich posiadanych przez niego Obligacji, chyba że opóźnienie dokonania płatności jest niezawinione przez Emitenta i trwa krócej niż 3 dni. Ponadto brak spełnienia świadczeń z Obligacji może skutkować ryzykiem upadłości Emitenta, a w konsekwencji ryzykiem utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Dodatkowo w przypadku, gdy Gwarancja nie zostanie ustanowiona zgodnie z Warunkami Emisji, każdy Obligatariusz, będzie uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji.

Ponadto Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, w tym wykonywania w terminie zobowiązań z Obligacji, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, w tym zobowiązania z Obligacji, będą przekraczać wartość jego majątku. W takich przypadkach może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta jego wierzyciele będą zaspokajani w kolejności wskazanej w przepisach Ustawy PU. Zgodnie z tymi przepisami Obligatariusze zaspokajani będą po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości. Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji na mocy przepisów Ustawy PR. Restrukturyzacja może polegać na odroczeniu terminu spłaty zobowiązań z Obligacji, rozłożeniu spłaty na raty, zmniejszeniu wysokości zobowiązań lub ich konwersji na udziały w Emitencie. W ramach restrukturyzacji może również dojść do zmiany, zamiany lub uchylecia Gwarancji jako prawa zabezpieczającego wierzytelności z Obligacji. Ponadto, w razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania

restrukturyzacyjnego może nie być możliwe prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji.

W przypadku upadłości, restrukturyzacji lub niewypłacalności Emitenta posiadacze Obligacji mogą nie odzyskać istotnej części zainwestowanych środków lub nie odzyskać ich wcale, a prowadzenie egzekucji wobec Emitenta może być utrudnione albo niemożliwe lub może nie doprowadzić do pełnego zaspokojenia wierzytelności posiadaczy Obligacji.

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

2.3.3 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza

Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul (Punkt 8 (Wykup Obligacji) oraz Punkt 10 Warunków Emisji (Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu)), których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury oraz z zastrzeżeniem ograniczeń czasowych na złożenie żądania wcześniejszego wykupu wskazanych w tych punktach Warunków Emisji) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. Istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Emitent wskazuje również na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy żądania/opcji wcześniejszego wykupu Obligacji, w kontekście przepisów prawa restrukturyzacyjnego i prawa upadłościowego, a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu Obligacji, jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

2.3.4 Ryzyko zmiany wysokości Stawki Referencyjnej

Oprocentowanie Obligacji poszczególnych serii, w zależności od decyzji Emitenta, będzie zmienne oparte o odpowiednie stawki rynku pieniężnego EURIBOR (*Euro Interbank Offered Rate*). Przy zmiennym oprocentowaniu Obligacji, w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu (zgodnie z definicją zawartą w Warunkach Emisji) mogą nastąpić znaczące zmiany stawek EURIBOR. Obniżenie poziomu EURIBOR, w szczególności związane z pogarszającymi się warunkami gospodarczymi, może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

2.3.5 Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy

Warunki Emisji Obligacji zawierają zapisy dotyczące podejmowania określonych decyzji przez Zgromadzenie Obligatariuszy. Decyzje podejmowane przez Zgromadzenie Obligatariuszy dotyczą również Obligatariuszy, którzy nie uczestniczyli w zgromadzeniu obligatariuszy lub głosowali przeciwko danej uchwale. Powoduje to, że dana uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może być niezgodna z decyzją danego Obligatariusza, co uniemożliwi mu podjęcie zamierzonych przez niego działań (w tym np. dotyczących żądania wcześniejszego wykupu).

2.3.6 Ryzyko związane z przepisami podatkowymi

Polski system podatkowy charakteryzuje się zmiennością. Przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa regulujących opodatkowanie działalności gospodarczej oraz

rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla Emitenta, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Jednocześnie, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, w szczególności w odniesieniu do stawek podatkowych oraz sposobu poboru podatku przez płatnika. Powyższe może negatywnie wpływać na zwrot z kapitału zainwestowanego w Obligacje.

Ponadto zgodnie z ogólnymi zasadami, odsetki wypłacane przez polskie podmioty osobom i jednostkom niebędącym polskimi rezydentami podatkowymi w rozumieniu polskich przepisów podatkowych podlegają zryczałtowanemu podatkowi dochodowemu w Polsce, z uwzględnieniem treści umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartych przez Polskę z państwem rezydencji Obligatariusza lub przepisów krajowych przewidujących w niektórych sytuacjach zwolnienie lub brak opodatkowania tym podatkiem. Jednocześnie jednak zryczałtowanemu podatkowi dochodowemu podlegają również odsetki wypłacane osobom fizycznym będącym polskimi rezydentami podatkowymi. Mając na uwadze, że Warunki Emisji Obligacji nie zawierają klauzuli "ubruttowania" dotyczącej zryczałtowanego podatku dochodowego od płatności dokonywanych na rzecz wskazanych powyżej osób, istnieje ryzyko, że płatności takie dokonywane na rzecz Obligatariuszy będą podlegały opodatkowaniu.

2.3.7 Ryzyko związane z płynnością Obligacji

Istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu będzie bardzo ograniczony, co może skutkować brakiem możliwości zbycia Obligacji przez Obligatariusza w spodziewanym czasie i po satysfakcjonującej cenie. Ponadto po wprowadzeniu Obligacji do obrotu, ich kurs będzie wypadkową relacji popytu i podaży, uzależnionej od trudno przewidywalnych zachowań inwestorów wynikających z różnorodnych uwarunkowań takich jak np. czynniki makroekonomiczne.

2.3.8 Ryzyko ceny Obligacji na rynku wtórnym

Wartość rynkowa Obligacji jest uzależniona, między innymi, od sytuacji kredytowej Emitenta oraz innych czynników, które mogą mieć wpływ na cenę obligacji, takich jak możliwa mała ilość posiadaczy Obligacji, a co za tym idzie brak aktywnego rynku wtórnego. Inwestorzy mogą nie być w stanie sprzedać Obligacji w oczekiwanym przez nich czasie oraz po cenie, która umożliwi im uzyskanie oczekiwanej przez nich dochodowości. Z tego powodu, inwestorzy nie powinni nabywać Obligacji Emitenta, jeżeli nie są w stanie zaakceptować ryzyka braku możliwości szybkiej sprzedaży Obligacji po akceptowalnej dla nich cenie. Ceny Obligacji Emitenta na rynku wtórnym mogą ulegać znaczącym i nieoczekiwanym zmianom.

2.3.9 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Zgodnie z punktem 8.3. Warunków Emisji Obligacji, Emitent może dokonać wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji. Opcja wcześniejszego wykupu Obligacji może obniżyć ich wartość rynkową. W okresie, w którym Emitentowi będzie przysługiwało prawo wcześniejszego wykupu Obligacji, wartość rynkowa Obligacji, co do zasady nie powinna wzrosnąć znacząco ponad wartość, po której Emitent może dokonać ich wcześniejszego wykupu. Taka sytuacja może nastąpić również w okresie poprzedzającym okres, w którym Emitentowi będzie przysługiwało prawo wcześniejszego wykupu Obligacji.

W takim okresie (nawet uwzględniając premię wypłaconą inwestorowi przez Emitenta zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji (o ile ma zastosowanie)) inwestor może nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby mu stopę zwrotu w takiej wysokości jak stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

2.3.10 Ryzyko związane z niewykonaniem zobowiązań przez Gwaranta

Obligacje są obligacjami zabezpieczonymi gwarancją korporacyjną udzieloną przez Gwaranta. Sam fakt udzielenia przez Gwaranta gwarancji nie gwarantuje, że zobowiązania wynikające z Obligacji (zabezpieczone gwarancją) zostaną przez Gwaranta wykonane. Niewykonanie zobowiązań przez Gwaranta

może być wywołane np. wystąpieniem jednego lub kilku ryzyk opisanych w niniejszym dokumencie dotyczących Gwaranta lub Grupy Gwaranta. W szczególności Gwarant może nie posiadać wystarczających środków do wykonania swoich zobowiązań wynikających z Gwarancji.

2.3.11 Ryzyko braku działania albo nienależytego działania Administratora Zabezpieczenia

Otrzymanie przez Obligatariusza środków z egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez Administratora Zabezpieczenia. W efekcie taki Obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z brakiem działań Administratora Zabezpieczenia, nienależytym działaniem Administratora Zabezpieczenia, czasowym brakiem administratora zabezpieczeń w związku z jego zmianą oraz (jeśli administrator zabezpieczenia nie będzie osobą fizyczną) likwidacją lub upadłością, co może narazić Obligatariusza na opóźnione otrzymanie albo nieotrzymanie środków z egzekucji albo innej metody zaspokojenia z przedmiotu danego zabezpieczenia, prowadzonej przez Administratora Zabezpieczenia.

2.3.12 Ryzyko związane z niewykonaniem zobowiązań przez Gwaranta

Sam fakt udzielenia gwarancji przez Gwaranta nie gwarantuje, że zobowiązania wynikające z Obligacji zostaną wykonane przez Gwaranta. Niewypełnienie zobowiązań przez Gwaranta może być spowodowane, na przykład, wystąpieniem jednego lub większej liczby ryzyk opisanych w niniejszym dokumencie dotyczących Gwaranta. W szczególności Gwarant może nie posiadać wystarczających środków do wykonania swoich zobowiązań wynikających z Gwarancji.

2.3.13 Ryzyko związane z Gwarancją

Obligacje będą zabezpieczone Gwarancją, która stanowi umowę na rzecz Administratora Zabezpieczenia jako beneficjenta będącego osobą trzecią zgodnie z § 328 ust. 1 BGB (niemieckiego kodeksu cywilnego). W konsekwencji Administrator Zabezpieczenia (oraz każdy z Obligatariuszy, zgodnie z treścią Gwarancji) będzie miał prawo żądać wykonania zobowiązań podjętych w Gwarancji bezpośrednio od Gwaranta i egzekwować takie zobowiązania bezpośrednio od Gwaranta. Gwarancja będzie podlegać prawu niemieckiemu, a sądy we Frankfurcie nad Menem, w Niemczech, będą miały niewyłączną jurysdykcję dla wszelkich powództw lub innych postępowań prawnych związanych z Gwarancją. Obligatariusze powinni mieć świadomość, że dochodzenie praw z pomocą niemieckiego sądu podlega zaliczce na poczet opłat sądowych oraz, jeśli Administrator Zabezpieczenia albo dany Obligatariusz jest osobą zagraniczną mającą siedzibę poza Unią Europejską, wniesieniu kaucji na poczet ustawowych kosztów adwokackich poniesionych przez pozwanego. Ponadto, na wniosek sądu, dokumenty, które nie są sporządzone w języku niemieckim, będą musiały zostać przetłumaczone na język niemiecki, aby mogły stanowić dopuszczalny dowód w niemieckich sądach, co może spowodować opóźnienia w egzekwowaniu praw Obligatariuszy.

2.3.14 Ryzyko braku adekwatności inwestycji w Obligacje

Każdy podmiot rozważający inwestycję w Obligacje powinien ustalić, czy inwestycja w Obligacje jest dla niego odpowiednią inwestycją w danych dla niego okolicznościach. W szczególności, każdy potencjalny inwestor powinien:

- posiadać wystarczającą wiedzę i doświadczenie do dokonania właściwej oceny Obligacji oraz korzyści i ryzyka związanego z inwestowaniem w Obligacje;
- posiadać dostęp do oraz znajomość odpowiednich narzędzi analitycznych umożliwiających dokonanie oceny, w kontekście jego szczególnej sytuacji finansowej, inwestycji w Obligacje oraz wpływu inwestycji w Obligacje na jego ogólny portfel inwestycyjny;
- posiadać wystarczające zasoby finansowe oraz płynność dla poniesienia wszelkich rodzajów ryzyka związanego z inwestowaniem w Obligacje;
- w pełni rozumieć warunki Obligacji oraz posiadać znajomość rynków finansowych; oraz
- posiadać umiejętność oceny (indywidualnie lub przy pomocy doradcy finansowego) ewentualnych scenariuszy rozwoju gospodarczego, poziomu stóp procentowych i inflacji oraz

innych czynników, które mogą wpłynąć na inwestycje oraz zdolność do ponoszenia różnego rodzaju ryzyk.

Dodatkowo, działalność inwestycyjna realizowana przez osoby, które potencjalnie dokonają inwestycji w Obligacje, podlega przepisom regulującym inwestycje lub ocenie albo regulacjom przyjętym przez określone organy. Każda osoba rozważająca inwestycję w Obligacje powinna skonsultować się ze swoimi doradcami prawnymi w celu ustalenia czy oraz w jakim zakresie:

- Obligacje stanowią dla niej inwestycję zgodną z prawem;
- Obligacje mogą być wykorzystywane, jako zabezpieczenie różnego rodzaju zadłużenia; oraz
- obowiązują inne ograniczenia w zakresie nabycia lub zastawiania Obligacji przez taką osobę.

Instytucje finansowe powinny uzyskać poradę od swojego doradcy prawnego lub sprawdzić stosowne przepisy w celu ustalenia, jaka jest właściwa klasyfikacja Obligacji z punktu widzenia zarządzania ryzykiem lub podobnych zasad.

Ryzyka związane z decyzją o wprowadzeniu Obligacji do obrotu na ASO

2.3.15 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami

GPW jako podmiot prowadzący ASO GPW ma prawo, zgodnie z § 11 Regulaminu ASO GPW, zawiesić obrót instrumentami dłużnymi w następujących przypadkach:

- na wniosek emitenta
- w przypadku uznania, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników
- jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w ASO; oraz

zgodnie z §11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW, podmiot prowadzący ASO może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio na wniosek Emitenta lub jeżeli w ocenie podmiotu prowadzącego ASO zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w §11 ust. 1 pkt 2 lub 3.

W przypadkach określonych przepisami prawa, GPW, jako podmiot prowadzący ASO, zawiesza obrót instrumentami dłużnymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Dodatkowo, zgodnie z §12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW ASO GPW, może zawiesić obrót instrumentami finansowymi, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu.

2.3.16 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w ASO

Zgodnie z zapisami § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, GPW wyklucza instrumenty dłużne z obrotu w ASO:

1. w przypadkach określonych przepisami prawa,
2. jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
3. w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów, lub
4. w przypadku uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania albo postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Dodatkowo, zgodnie z zapisami odpowiednio § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, GPW może wykluczyć instrumenty dłużne z obrotu w ASO w następujących przypadkach:

- na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO,
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta,

oraz dodatkowo:

- wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów dłużnych z obrotu, GPW może zawiesić obrót tymi instrumentami dłużnymi. GPW zawiesza obrót instrumentami dłużnymi do czasu wykonania decyzji o wykluczeniu z obrotu zgodnie z terminami określonymi odpowiednio w § 12a ust. 4 Regulaminu ASO GPW.

Zgodnie z art. 78 ust 4. Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, na żądanie KNF GPW jako podmiot prowadzący ASO, wyklucza z obrotu wskazane przez KNF instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu ASO lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym ASO, lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

2.3.17 Ryzyka nałożenia na emitenta kar administracyjnych przez KNF

KNF może nałożyć na Emitenta kary administracyjne z tytułu niewykonywania obowiązków przewidzianych obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności Ustawy o Ofercie Publicznej oraz Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Zgodnie z art. 175 ust. 1 oraz ust. 3 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, na każdego, kto nie wykonał lub nienależycie wykonał obowiązek, o którym mowa w art. 19 ust. 1 - 7 Rozporządzenia 596/2014, KNF może w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:

- w przypadku osób fizycznych - do wysokości 2.072.800,00 PLN;
- w przypadku innych podmiotów - do wysokości 4.145.600,00 PLN;

a w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej, zamiast powyższej kary, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Zgodnie z art. 176a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku, gdy emitent nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki wynikające z art. 5 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, KNF może nałożyć na emitenta karę pieniężną do wysokości 1.000.000 PLN.

Zgodnie z art. 176 ust. 1 oraz ust. 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi w przypadku, gdy Emitent nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia 596/2014, KNF może:

- w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 4.145.600,00 PLN lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600,00 PLN; albo
- nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu emitenta, zewnętrznie zarządzającego ASI lub zarządzającego z UE w rozumieniu ustawy o funduszach inwestycyjnych

lub towarzystwa funduszy inwestycyjnych będącego organem funduszu inwestycyjnego zamkniętego, karę pieniężną do wysokości 2.072.800,00 PLN.

Przepisy art. 96 ust. 6 pkt 2 oraz ust. 7 - 8a Ustawy o Ofercie Publicznej stosuje się odpowiednio.

W przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez Emitenta w wyniku naruszeń, o których mowa w art. 176 ust. 1, zamiast kary, o której mowa we wskazanym ustępie, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Zgodnie z art. 96 ust. 1i. oraz 1k. Ustawy o Ofercie Publicznej, jeżeli emitent nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 17 ust. 1 i 4-8 Rozporządzenia 596/2014, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, a w przypadku, gdy papiery wartościowe emitenta są wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu - decyzję o wykluczeniu tych papierów wartościowych z obrotu w tym systemie, albo nałożyć karę pieniężną do wysokości 10.364.000 zł lub kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł, albo zastosować obie sankcje łącznie. W przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszenia obowiązków, o których mowa powyżej, zamiast ww. kary KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Ponadto, KNF może nałożyć kary administracyjne na wskazane podmioty lub osoby na zasadach wskazanych w innych przepisach prawa.

2.3.18 Ryzyko związane z wykonywaniem kompetencji nadzorczych przez KNF na gruncie Ustawy o Ofercie Publicznej

Ustawa o Ofercie Publicznej reguluje m.in. dodatkowe kompetencje nadzorcze KNF w przypadku naruszenia określonych przepisów prawa lub odpowiednio uzasadnionego naruszenia takich przepisów prawa (w szczególności Ustawy o Ofercie Publicznej lub Rozporządzenia Prospektowego) tj.

Zgodnie z art. 17a ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej w przypadku uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów dotyczących postępowania z dokumentami informacyjnymi związanymi z ofertą publiczną lub ubieganiem się o dopuszczenie papierów wartościowych lub innych instrumentów finansowych do obrotu na rynku regulowanym, przepisów ogólnych Ustawy o Ofercie Publicznej lub przepisów Rozporządzenia Prospektowego, w związku z:

- 1) ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta, podmiot, o którym mowa w art. 11a ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej (podmiot wnioskujący o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym bez zgody ich emitenta), lub podmioty występujące w ich imieniu lub na ich zlecenie,
 - 2) ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta, oferującego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie emitenta lub oferującego
- KNF może zażądać od podmiotu prowadzącego system obrotu instrumentami finansowymi zawieszenia obrotu papierami wartościowymi danego emitenta na okres umożliwiający emitentowi, oferującemu lub podmiotowi, o którym mowa w art. 11a ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej (podmiot wnioskujący o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym bez zgody ich emitenta), przedstawienie stanowiska co do takiego podejrzenia, nie dłuższy jednak niż 10 dni roboczych.

Zgodnie z art. 17a ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej, KNF uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa powyżej, przed upływem terminu 10 dni roboczych, jeżeli po przedstawieniu stanowiska przez

emitenta, oferującego lub podmiot, o którym mowa w art. 11a ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej (podmiot wnioskujący o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym bez zgody ich emitenta), stwierdzi, że nie zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 17a ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

- Zgodnie z art. 17b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku naruszenia przepisów dotyczących postępowania z dokumentami informacyjnymi związanymi z ofertą publiczną lub ubieganiem się o dopuszczenie papierów wartościowych lub innych instrumentów finansowych do obrotu na rynku regulowanym, przepisów ogólnych Ustawy o Ofercie Publicznej lub przepisów Rozporządzenia Prospektowego w związku z:
 - 1) ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta, podmiot, o którym mowa w art. 11a ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej (podmiot wnioskujący o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym bez zgody ich emitenta), lub podmioty występujące w ich imieniu lub na ich zlecenie,
 - 2) ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta, oferującego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie emitenta lub oferującego
- KNF może zażądać od podmiotu prowadzącego system obrotu instrumentami finansowymi zawieszenia obrotu papierami wartościowymi danego emitenta.

Zgodnie z art. 17b ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej, w żądaniu, o którym mowa w powyżej, KNF może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa powyżej.

Zgodnie z art. 17b ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej, KNF niezwłocznie uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 17b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku stwierdzenia, że nie zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 17b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

2.3.19 Ryzyka nałożenia na Emitenta kar regulaminowych przez podmiot prowadzący ASO

Zgodnie z § 17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW, w przypadku gdy emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w ASO GPW lub nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności o których mowa w § 15a, § 15b lub w § 17-17b Regulaminu ASO GPW, GPW może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia, upomnieć emitenta zgodnie z § 17c ust. 1 pkt 1 Regulaminu ASO GPW lub zgodnie z § 17c ust. 1 pkt 2 Regulaminu ASO GPW nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW w przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, bądź nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, GPW może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2 Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 zł.

2.3.20 Ryzyko wstrzymania wprowadzenia oraz wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami

Zgodnie z art. 78 ust. 2-3 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, GPW, jako podmiot prowadzący ASO, na żądanie KNF, wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w ASO lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni. Ponadto, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania ASO lub

bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym ASO, lub naruszenia interesów inwestorów, KNF może zażądać od ASO GPW zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

2.3.21 Ryzyko związane z notowaniem Obligacji

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi firma inwestycyjna prowadząca ASO może podjąć decyzję o zawieszeniu lub wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem, że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku.

Ponadto zgodnie z art. 78 ust. 4d Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi w przypadku zawieszenia lub wykluczenia z obrotu w ASO na podstawie ust. 4a KNF występuje do podmiotów prowadzących ASO z żądaniem zawieszenia lub wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie zawieszenie lub wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie zawieszenie lub wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Inne ryzyka

2.3.22 Ryzyko związane z przestrzeganiem Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku

Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku (Rozporządzenie Market Abuse Regulation - MAR), w przypadku gdy Emitent dopuści się manipulacji, wykorzystania lub bezprawnego ujawniania informacji poufnych organy państwowe mogą nałożyć na niego administracyjne sankcje pieniężne, których maksymalna wysokość powinna stanowić co najmniej równowartość 15 milionów EUR lub 15% całkowitych rocznych obrotów podmiotu dominującego Emitenta najwyższego szczebla. Ponadto, Rozporządzenie MAR przewiduje, że naruszenie przez Emitenta obowiązków związanych z prowadzeniem list osób posiadających dostęp do informacji poufnych lub transakcjami osób pełniących obowiązki zarządcze powinno wiązać się z możliwością nałożenia na niego kary pieniężnej w wysokości co najmniej równowartości 1 miliona EUR.

2.3.23 Ryzyko związane z istotną zmianą metody obliczania wskaźnika referencyjnego

Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 ("BMR"), wskaźnik referencyjny EURIBOR jest parametrem finansowym o charakterze dynamicznym, nie tylko w zakresie zmian jego wartości spowodowanych czynnikami ekonomicznymi, ale również w zakresie zmian jego wartości spowodowanych decyzjami European Money Markets Institute (EMMI) jako administratora wskaźnika, które można zakwalifikować jako istotną zmianę sposobu jego kształtowania. Wprowadzenie istotnej zmiany metody opracowywania wskaźnika referencyjnego EURIBOR przez European Money Markets Institute może być konieczne np. w celu spełnienia wymogów BMR w zakresie zapewnienia, że metoda opracowywania danego wskaźnika referencyjnego jest dokładna, rzetelna, odpowiednia i reprezentatywna dla rzeczywistości rynkowej i gospodarczej, którą wskaźnik ten mierzy. Zmiana metody sporządzania wskaźnika referencyjnego EURIBOR może wpłynąć na jego wysokość, a w konsekwencji na wartość świadczeń wynikających z Obligacji.

3. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM

3.1. Oświadczenie Emitenta

Działając w imieniu Emitenta, niniejszym oświadczamy, że według naszej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w niniejszym Dokumencie Informacyjnym nie pominięto żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także, że niniejszy Dokument Informacyjny opisuje rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z §18 ust. 3a Regulaminu ASO GPW nie została zawarta umowa z Autoryzowanym Doradcą oraz zgodnie z §3 ust. 4 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie jest wymagane zamieszczenie w niniejszym Dokumencie Informacyjnym oświadczenia Autoryzowanego Doradcy.

4. DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

4.1. Cele emisji

Emitent nie określił celu emisji. Środki pozyskane z Emisji Obligacji objętych niniejszym Dokumentem Informacyjnym przeznaczone będą na cele ogólnokorporacyjne. Odpowiednie raporty wymagane przez Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu będą dostępne w stosownej zakładce dotyczącej Obligacji na stronie internetowej pod adresem: <https://vantage-sa.pl/>.

4.2. Wielkość emisji

W ramach serii AA Emitent wyemituje do 24.000 (słownie: dwudziestu czterech tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 24.000.000 (słownie: dwudziestu czterech milionów) euro.

Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE przeprowadzanej w oparciu o wyłączenie z obowiązku publikacji prospektu przewidziane w art. 1 ust. 4 lit. a) tego rozporządzenia i na podstawie art. 4 w zw. z art. 2 pkt 1 lit. a) Ustawy o Obligacjach.

4.3. Wartość nominalna i cena emisyjna dłużnych instrumentów finansowych lub sposobu jej ustalenia

Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 (słownie: tysiąc) euro. Cena emisyjna każdej Obligacji równa jest jej wartości nominalnej.

4.4. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży dłużnych instrumentów finansowych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu

Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży

Subskrypcja rozpoczęła się w dniu 27 czerwca 2023 r. i trwała do dnia 29 czerwca 2023 r. Przydział Obligacji Emitenta ma charakter warunkowy, tzn. nastąpi pod warunkiem rejestracji obligacji serii AA w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. Ostateczne informacje w powyższym zakresie zostaną zaprezentowane przez Emitenta w raporcie bieżącym.

Data przydziału instrumentów finansowych

Warunkowy przydział Obligacji nastąpił w dniu 29 czerwca 2023 r. Ostateczny przydział i wydanie Obligacji nastąpi w KDPW w Dniu Emisji, na skutek realizacji instrukcji rozliczeniowych i opłacenia przez inwestorów Obligacji przydzielonych im warunkowo przez Emitenta.

Liczba instrumentów finansowych objętych subskrypcją lub sprzedażą

W ramach oferty Emitent oferował 24.000 (dwadzieścia cztery tysiące) Obligacji.

Stopa redukcji w poszczególnych transzach, w przypadku gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych dłużnych instrumentów finansowych była mniejsza od liczby papierów wartościowych, na które złożono zapisy

Nie dotyczy. Liczba przydzielonych Obligacji jest równa liczbie Obligacji, na które złożono zapisy.

Liczba instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży

Emitent przydzielił 24.000 (dwadzieścia cztery tysiące) Obligacji.

Cena, po jakiej instrumenty finansowe były nabywane (obejmowane)

Obligacje zostaną objęte po cenie emisyjnej wynoszącej 1.000 (słownie: tysiąc) euro za jedną Obligację.

Wartość nominalna instrumentów finansowych

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 (słownie: tysiąc) euro.

Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją lub sprzedażą w poszczególnych transzach

Na rynku pierwotnym zapis na Obligacje złożyło 8 (osiem) podmiotów (liczba ta uwzględnia subfundusze).

Liczyby osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach

W ramach subskrypcji Obligacji oświadczenie o przyjęciu propozycji nabycia Obligacji złożyło 8 (ośmiu) inwestorów.

Liczba osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach

Obligacje przydzielono 8 (ośmiu) podmiotom (liczba ta uwzględnia subfundusze).

Informacja czy osoby, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach, są podmiotami powiązanymi z emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu

Podmioty którym przydzielono instrumenty dłużne nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu ASO GPW.

Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu finansowego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu finansowego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta)

Nie została zawarta umowa subemisyjna w rozumieniu Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Obligacje nie będą więc obejmowane przez subemitentów.

Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów wraz z metodami rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym Emitenta

- Koszty przygotowania i przeprowadzenia oferty (w tym opłaty ponoszone w stosunku do KNF, KDPW oraz GPW) wyniosły ok. 1 525 tys. PLN (netto),
- Koszty sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa wyniosły ok. 5 tys. PLN (netto), oraz
- Emitent nie poniósł kosztów promocji oferty.
- Łączne koszty emisji Obligacji wyniosły 1 530 tys. PLN (netto).

W momencie początkowego ujęcia Obligacje w sprawozdaniu finansowym Emitenta ujmowane będą według wartości godziwej pomniejszonej o koszty emisji. Po początkowym ujęciu Obligacje wyceniane będą według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Przy ustaleniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z emisją Obligacji.

4.5. Warunki wykupu

Obligacje będą wykupywane w Dniu Wykupu wskazanym w Warunkach Emisji.

4.5.1. Wykup Obligacji w Dniach Wykupu

Obligacje będą wykupywane w Dniu Wykupu lub w datach wcześniejszego wykupu - zgodnie z postanowieniami Punktu 8 (*Wykup Obligacji*), 11 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu*), 11 (*Brak Płatności oraz nieustanowienie Gwarancji*) oraz 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*) Warunków Emisji. Z tytułu każdej Obligacji w Dniu Wykupu albo innej dacie wskazanej w zdaniu poprzednim Emitent jest zobowiązany do dokonania płatności na rzecz Obligatariuszy Kwoty Wykupu.

Obligacje wykupione w całości zostaną umorzone.

4.5.2. Wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta

Opcja call

Zgodnie z postanowieniami Punktu 8.3 Warunków Emisji, Emitent jest uprawniony do przedterminowego wykupu całości lub części Obligacji w Dniach Płatności Odsetek („**Dni Przedterminowego Wykupu**”), przy czym Dzień Przedterminowego Wykupu może przypadać najwcześniej w Dniu Płatności Odsetek przypadającym na koniec czwartego Okresu Odsetkowego Emisji lub (o ile pierwszy Okres Odsetkowy jest krótszy niż 6 miesięcy) bezpośrednio po takim dniu. Emitent zawiadomi wszystkich Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa przedterminowego wykupu nie wcześniej niż sześć miesięcy i jednocześnie nie później niż trzydzieści dni przed takim Dniem Przedterminowego Wykupu.

Zgodnie z Punktem 8.4.7 przedterminowy wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza w danym Dniu Przedterminowego Wykupu kwoty Premii w wysokości ustalonej zgodnie z Punktem 13 Suplementu Emisyjnego wraz z Kwotą Wykupu oraz Kwotą Odsetek za dany Okres Odsetkowy obliczoną zgodnie z postanowieniami Punktu 7 (Oprocentowanie) Warunków Emisji.

Kwota Premii	Dzień Przedterminowego Wykupu
kwota w wysokości 0,6% wartości nominalnej każdej Obligacji (z Dnia Emisji) wskazanej w Punkcie 6 Suplementu Emisyjnego	Dzień Przedterminowego Wykupu przypadający 2 lata po Dniu Emisji lub (o ile pierwszy Okres Odsetkowy jest krótszy niż 6 miesięcy) bezpośrednio po takim dniu;
kwota w wysokości 0,45% wartości nominalnej każdej Obligacji (z Dnia Emisji) wskazanej w Punkcie 6 Suplementu Emisyjnego	Dzień Przedterminowego Wykupu przypadający 2,5 roku po Dniu Emisji lub (o ile pierwszy Okres Odsetkowy jest krótszy niż 6 miesięcy) bezpośrednio po takim dniu;
kwota w wysokości 0,3% wartości nominalnej każdej Obligacji (z Dnia Emisji) wskazanej w Punkcie 6 Suplementu Emisyjnego	Dzień Przedterminowego Wykupu przypadający 3 lata po Dniu Emisji lub (o ile pierwszy Okres Odsetkowy jest krótszy niż 6 miesięcy) bezpośrednio po takim dniu;
kwota w wysokości 0,15% wartości nominalnej każdej Obligacji (z Dnia Emisji) wskazanej w Punkcie 6 Suplementu Emisyjnego	Dzień Przedterminowego Wykupu przypadający 3,5 roku po Dniu Emisji lub (o ile pierwszy Okres Odsetkowy jest krótszy niż 6 miesięcy) bezpośrednio po takim dniu.

W przypadku dokonania wcześniejszego wykupu części wartości nominalnej Obligacji zgodnie z postanowieniami Punktu 8 (Wykup) Warunków Emisji, wszelkie referencje do wartości nominalnej Obligacji lub odpowiednio Kwoty Wykupu będą oznaczały odpowiednio pomniejszoną wartość nominalną Obligacji dokonana w wyniku takiego wcześniejszego wykupu części Obligacji (o ile ma to zastosowanie).

W przypadku dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta zgodnie z Regulacjami KDPW obrót Obligacjami powinien być zawieszony od drugiego dnia roboczego poprzedzającego Dzień Ustalenia Praw do Kwoty Wykupu.

4.5.3. Wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na żądanie Obligatariusza

Obligatariuszowi nie przysługuje prawo do przedterminowego wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu, z zastrzeżeniem:

- Punktu 8.2. Warunków Emisji oraz postanowień dotyczących wcześniejszego i natychmiastowego wykupu Obligacji w przypadku
- wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu (zgodnie z Punktem 10 Warunków Emisji), oraz
- braku płatności z Obligacji lub w przypadku nieustanowienia Gwarancji (zgodnie z Punktem 11 Warunków Emisji).

4.5.3.1. Opcja put

Zgodnie z postanowieniami Punktu 8.2 Warunków Emisji, w przypadku:

- (A) wystąpienia zdarzenia stanowiącego Zmianę Kontroli lub Naruszenie Wskaźnika LTV, Emitent, na żądanie danego Obligatariusza, wykupi całość lub część Obligacji wskazanych w żądaniu danego Obligatariusza, w dniu przypadającym 20 (dwadzieścia) Dni Roboczych po dniu, w

którym upłynął termin na składanie żądań wcześniejszego wykupu przez uprawnionych Obligatariuszy zgodnie z Punktem 8.2(A) Warunków Emisji. Po zajściu zdarzenia stanowiącego Zmianę Kontroli lub Naruszenie Wskaźnika LTV Emitent powiadomi Obligatariuszy o powyższym fakcie. Zawiadomienie zostanie dokonane nie później niż w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia powzięcia powyższej informacji przez Emitenta. Każdy z Obligatariuszy będzie uprawniony do złożenia żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez takiego Obligatariusza Obligacji w terminie 20 (dwudziestu) Dni Roboczych od dnia przekazania informacji o zajściu zdarzenia stanowiącego Zmianę Kontroli lub Naruszenie Wskaźnika LTV. Dla skutecznego złożenia powyższego żądania Obligatariusz powinien: wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu oraz przedstawić świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji, w stosunku do których składa żądanie wcześniejszego wykupu (z terminem ważności do dnia wcześniejszego wykupu włącznie). Wcześniejszy wykup każdej Obligacji nastąpi przez zapłatę Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek liczonych do dnia wcześniejszego wykupu (włącznie z tym dniem) bez żadnych dodatkowych kosztów czy prowizji z tym związanych; lub

- (B) gdy w wyniku dowolnego z rozporządzeń wskazanych w punkcie od (a) do (e) definicji „Dozwolone Rozporządzenie” wartość nieruchomości inwestycyjnych Grupy Emitenta spadnie poniżej 75% wartości tych aktywów wykazanych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Pro-forma Grupy Emitenta sporządzanym na dzień bilansowy przypadający na 31 grudnia 2022 r., Emitent, na żądanie danego Obligatariusza, wykupi część Obligacji wskazanych w odpowiednim żądaniu takiego Obligatariusza, jednak nie więcej niż liczba (lub odpowiednio część wartości nominalnej każdej) Obligacji ustalona zgodnie z poniższą tabelą:

x = wartość (w %) nieruchomości inwestycyjnych wykazanych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Pro-forma Grupy Emitenta sporządzanym na dzień bilansowy przypadający na 31 grudnia 2022 r.	Maksymalny % Obligacji lub odpowiednio wartości nominalnej każdej Obligacji posiadanej przez danego Obligatariusza i przedstawionej do wcześniejszego wykupu (przy czym w przypadku spadku o więcej niż jeden przedział, poniższe wartości ulegają zsumowaniu)
$65\% \leq x < 75\%$	15%
$55\% \leq x < 65\%$	15%
$45\% \leq x < 55\%$	15%
$35\% \leq x < 45\%$	15%
$x < 35\%$	100% Obligacji, które pozostały do wykupu lub odpowiednio wartości nominalnej każdej Obligacji, która pozostała do wykupu

w dniu przypadającym 20 (dwadzieścia) Dni Roboczych po dniu, w którym upłynął termin na składanie żądań wcześniejszego wykupu przez uprawnionych Obligatariuszy zgodnie z Punktem 8.2(B) Warunków Emisji. Po osiągnięciu przez powyższy wskaźnik wartości nieruchomości inwestycyjnych poziomu wskazanego w tabeli powyżej, Emitent powiadomi Obligatariuszy o powyższym fakcie. Zawiadomienie zostanie dokonane nie później niż w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia powzięcia powyższej informacji przez Emitenta. Każdy z Obligatariuszy będzie uprawniony do złożenia żądania wcześniejszego

wykupu posiadanych przez takiego Obligatariusza Obligacji w terminie 20 (dwudziestu) Dni Roboczych od dnia przekazania informacji o osiągnięciu przez powyższy wskaźnik wartości nieruchomości inwestycyjnych poziomu wskazanego w tabeli powyżej. Dla skutecznego złożenia powyższego żądania Obligatariusz powinien: wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu oraz przedstawić świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji, w stosunku do których składa żądanie wcześniejszego wykupu oraz wszystkich innych Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza (z terminem ważności do dnia wcześniejszego wykupu łącznie). Wcześniejszy wykup każdej Obligacji nastąpi przez zapłatę Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek liczonych do dnia wcześniejszego wykupu (łącznie z tym dniem) bez żadnych dodatkowych kosztów czy prowizji z tym związanych. Wcześniejszy wykup Obligacji może nastąpić bez pośrednictwa KDPW, przy czym w takim przypadku odpowiedni Obligatariusz, którego Obligacje zostały wcześniej wykupione złoży (o ile to będzie niezbędne) niezwłocznie odpowiednie oświadczenie na potrzeby wyrejestrowania wykupionych wcześniej Obligacji z Depozytu.

4.5.3.2. Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu

W przypadku wystąpienia któregośkolwiek z następujących zdarzeń opisanych w Punkcie 10.1 Warunków Emisji, każdy Obligatariusz będzie uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji, przy czym, w przypadku zajścia zdarzeń opisanych w Punktach 10.1.4, 10.1.5, 10.1.8, 10.1.9, 10.1.10, 10.1.11, 10.1.13, 10.1.16, 10.1.17 oraz 10.1.21 Warunków Emisji („**Podstawy Wcześniejszego Wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy**”), w celu złożenia żądania wcześniejszego wykupu niezbędne jest podjęcie przez Zgromadzenie Obligatariuszy (przed złożeniem takiego żądania) uchwały co najmniej bezwzględną większością głosów wszystkich Obligacji obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy w przedmiocie wyrażenia zgody na skorzystanie przez Obligatariuszy z opcji wcześniejszego wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy na skutek wystąpienia którejkolwiek Podstawy Wcześniejszego Wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy, zgodnie z Punktem 10.2.1 Warunków Emisji.

W przypadku podjęcia uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z opisem powyżej, Emitent poda do wiadomości Obligatariuszy treść uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na skorzystanie przez Obligatariuszy z Podstawy Wcześniejszego Wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy, w najkrótszym możliwym czasie, lecz nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od daty zamknięcia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i zawiadomi Obligatariuszy o terminie na złożenie żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez nich Obligacji.

W celu dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z Punktem 10.1 Warunków Emisji, Obligatariusz złoży Emitentowi (z kopią do Depozytariusza prowadzącego Rachunek Obligacji, na którym takie Obligacje są zapisane) pisemne, pod rygorem nieważności, żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza. Dla skutecznego złożenia powyższego żądania Obligatariusz powinien:

- (a) wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu oraz (jedynie w przypadku Podstawy Wcześniejszego Wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy) powołać się na odpowiednią uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy, o której mowa w Punkcie 10.1 Warunków Emisji, wyrażającą zgodę na skorzystanie przez Obligatariuszy z prawa wcześniejszego wykupu lub załączając jej kopię; oraz
- (b) przedstawić świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji, w stosunku do których składa żądanie wcześniejszego wykupu (z terminem ważności do dnia wcześniejszego wykupu łącznie).

Skuteczne doręczenie żądania wcześniejszego wykupu powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza, objęte żądaniem wcześniejszego wykupu, stają się wymagalne i płatne w terminie 30 dni

od dnia złożenia tego żądania. W związku ze złożeniem żądania wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania na rzecz Obligatariusza, który złożył takie żądanie, płatności Kwoty Wykupu powiększonej o Kwotę Odsetek od takich Obligacji narosłych do dnia wcześniejszego wykupu (włącznie z tym dniem).

4.5.3.3. Wcześniejszy Wykup w Przypadku Braku Płatności oraz nieustanowienia Gwarancji

- (a) W przypadku niewykonania przez Emitenta zobowiązania do dokonania płatności z tytułu Obligacji w terminie, każdy Obligatariusz, w stosunku do którego Emitent nie dokonał takiej płatności będzie uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji, chyba że opóźnienie dokonania płatności jest niezawinione przez Emitenta i trwa krócej niż 3 (trzy) dni.
- (b) W przypadku, gdy Gwarancja nie zostanie ustanowiona zgodnie z Warunkami Emisji, każdy Obligatariusz, będzie uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji.

W celu dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z lit. (a) lub lit. (b), Obligatariusz złoży Emitentowi (z kopia do Depozytariusza prowadzącego Rachunek Obligacji, na którym takie Obligacje są zapisane) pisemne, pod rygorem nieważności, żądanie wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza. Dla skutecznego złożenia powyższego żądania Obligatariusz wraz z żądaniem zobowiązany jest przedstawić świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji, w stosunku do których składa żądanie wcześniejszego wykupu (z terminem ważności do dnia wcześniejszego wykupu włącznie). Skuteczne doręczenie żądania wcześniejszego wykupu powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się wymagalne i płatne w najkrótszym terminie pozwalającym na dokonanie takich płatności, w tym zgodnie z Regulacjami KDPW, jeśli Obligacje będą zarejestrowane w KDPW, po dniu otrzymania żądania Obligatariusza. W związku ze złożeniem żądania wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania na rzecz Obligatariusza, który złożył takie żądanie płatności Kwoty Wykupu powiększonej o Kwotę Odsetek od takich Obligacji narosłych do dnia wcześniejszego wykupu (włącznie z tym dniem) bez dodatkowych działań lub formalności.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do wystąpienia z żądaniem wcześniejszego wykupu Obligacji na podstawie wyżej wskazanych przesłanek.

4.5.4. Natychmiastowy wykup obligacji w związku z likwidacją, podziałem, połączeniem lub przekształceniem Emitenta

W przypadku likwidacji Emitenta lub też podziału połączenia lub przekształcenia Emitenta (jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania), Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi (zgodnie z Punktem 12 Warunków Emisji).

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły przesłanki wskazane powyżej.

4.6. Warunki wypłaty oprocentowania

Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu lub dnia wcześniejszego wykupu (z wyłączeniem tego dnia), z zastrzeżeniem Punktu 10 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu*), Punktu 11 (*Brak Płatności oraz nieustanowienie Gwarancji*) i Punktu 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*) Warunków Emisji według Stawki Referencyjnej (tj. 6-miesięczny EURIBOR) ustalonej w każdym Dniu Ustalenia

Stawki Referencyjnej, powiększonej o Marżę w wysokości 290 punktów bazowych, z zastrzeżeniem Punktu 7.6. Warunków Emisji (*Podwyższenie Marży*).

Odsetki przypadające na jedną Obligację będą naliczane według następującej formuły:

$$KO = N \cdot (SB) \cdot LD / 365$$

gdzie:

KO oznacza Kwotę Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy

M oznacza Marżę

N oznacza wartość nominalną jednej Obligacji

SB oznacza sumę Marży oraz Stawki Referencyjnej z Dnia Ustalenia Stawki Referencyjnej (określonej w punktach procentowych do dwóch miejsc po przecinku)

LD oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do najbliższego grosza (pół grosza będzie zaokrąglane w górę).

Kwota Odsetek od Obligacji obliczana będzie przez Agenta Kalkulacyjnego. Od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynek ASO tabele odsetkowe dla każdego Okresu Odsetkowego będą przekazywane zgodnie z odpowiednimi regulacjami podmiotu prowadzącego Rynek ASO.

Stawka Referencyjna (w tym Wskaźnik Alternatywny i Korekta (o ile będzie miała zastosowanie)) zostanie ustalona zgodnie z BMR (w zakresie, w jakim to ma zastosowanie) w następujący sposób:

4.6.1. Definicje związane z procedurą ustalania Stawki Referencyjnej:

- (a) **„Brak Zezwolenia EURIBOR”** oznacza, że administrator EURIBOR nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania EURIBOR, wskutek czego banki w Polsce nie mogą stosować EURIBOR.
- (b) **„Kontrahent Centralny”** oznacza licencjonowanego kontrahenta centralnego, za pośrednictwem którego są rozliczane transakcje, które wykorzystują EURIBOR i zabezpieczają ryzyko jego zmian. Może nim być LCH Ltd. lub inny kontrahent centralny.
- (c) **„Korekta”** oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia EURIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym. Korekta będzie określona zgodnie z Punktem 4.6.2; dla uniknięcia wątpliwości, ustalenie Korekty nie oznacza rozpoczęcia opracowywania nowego wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniającego dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014.
- (d) **„Ogłoszenie Braku Reprezentatywności EURIBOR”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że EURIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą EURIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności.

- (e) **„Ogłoszenie Końca Publikacji”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że EURIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował EURIBOR.
- (f) **„Ogłoszona Stawka Referencyjna”** oznacza stawkę EURIBOR dla 6-miesięcznych depozytów eurowych lub każdego wprowadzonego przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa następcę tej stawki, dla 6-miesięcznych depozytów eurowych, ogłaszana w Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej na stronie <https://www.emmi-benchmarks.eu/benchmarks/euribor/rate/> przez European Money Markets Institute lub innej stronie, która ją zastąpi.
- (g) **„Podmiot Wyznaczający”** oznacza Belgijski Urząd ds. Usług i Rynków Finansowych (Belgian Financial Services and Markets Authority), Europejski Bank Centralny (European Central Bank), administratora EURIBOR lub organizację branżową, którą wskazał Belgijski Urząd ds. Usług i Rynków Finansowych lub Europejski Bank Centralny i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia EURIBOR.
- (h) **„EURIBOR”** oznacza wskaźnik referencyjny EURIBOR (administrowany przez European Money Markets Institute lub inny podmiot, który go w tej roli zastąpi), dla okresu (terminu) równego Właściwemu Tenorowi, dla którego jest ustalany, wyrażony w procentach w skali roku.
- (i) **„Właściwy Tenor”** oznacza termin (okres) 6 - miesięczny.
- (j) **„Wskaźnik Alternatywny”** oznacza wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z Punktem 4.6.2(b) – 4.6.2(j), który zastępuje EURIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji.

4.6.2. Stawka Referencyjna zostanie ustalona w następujący sposób:

- (a) w Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej Agent Kalkulacyjny ustali Ogłoszoną Stawkę Referencyjną;
- (b) w przypadku, gdy Ogłoszona Stawka Referencyjna nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami w Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej (z zastrzeżeniem ewentualnego przesunięcia, o którym mowa w Punkcie 4.6.2(i) poniżej), w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji, a także w przypadku, gdy nastąpi Brak Zezwolenia EURIBOR, lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności EURIBOR, EURIBOR przestanie być reprezentatywny, Stawka Referencyjna zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny oraz zastosowana zostanie stosowna Korekta (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej;
- (c) jeśli nastąpi Ogłoszenie Końca Publikacji, a także w przypadku gdy brak dostępności EURIBOR będzie związany z Brakiem Zezwolenia EURIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności EURIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje EURIBOR. W innym przypadku EURIBOR albo jego oficjalny następca (o którym mowa w Punkcie 4.6.1(f) powyżej) jest ponownie stosowany dla ustalenia Stawki Referencyjnej od Dnia Ustalenia Stawki Referencyjnej, w którym EURIBOR albo oficjalny następca będzie ponownie dostępny;

- (d) Wskaźnik Alternatywny ustala się zgodnie z jedną z następujących metod:
- (i) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast EURIBOR Belgijski Urząd ds. Usług i Rynków Finansowych;
 - (ii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast EURIBOR Europejski Bank Centralny;
 - (iii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast EURIBOR administrator EURIBOR;
 - (iv) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast EURIBOR organizacja branżowa, którą wskazał Belgijski Urząd ds. Usług i Rynków Finansowych lub Europejski Bank Centralny i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia EURIBOR;
 - (v) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który zamiast EURIBOR zastosował w rozliczanych przez siebie transakcjach Kontrahent Centralny; albo
 - (vi) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna deposit facility rate Europejskiego Banku Centralnego;
- (e) Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w Punkcie 4.6.2(d)(i)-(vi) powyżej, w kolejności od Punktu 4.6.2(d)(i) do Punktu 4.6.2(d)(vi). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci ustalenia Stawki Referencyjnej do Dnia Ustalenia Stawki Referencyjnej włącznie z tym dniem;
- (f) Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- (i) Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem EURIBOR;
 - (ii) raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały czas stosowania Wskaźnika Alternatywnego;
 - (iii) jeżeli zastosowana jest metoda ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o której mowa w Punkcie 4.6.2(d)(v) powyżej, stosuje się Korektę taką jak zastosował Kontrahent Centralny;
 - (iv) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w Punktach od 4.6.2(d)(i) do 4.6.2(d)(iv) powyżej:
 - (A) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;
 - (B) Podmiot Wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;

- (v) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w Punktach od 4.6.2(d)(i) do 4.6.2(d)(iv) powyżej Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty lub gdy Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w Punktach 4.6.2 (d)(i) do 4.6.2(d)(vi) powyżej:
 - (A) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
 - (B) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy EURIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
 - (C) mediana różnic jest ustalana:
 - (1) za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym EURIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym Dniem Ustalenia Stawki Referencyjnej, w którym zastosowano Wskaźnik Alternatywny (gdy EURIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem w którym wystąpił Brak Zezwolenia EURIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności EURIBOR przestał być reprezentatywny;
 - (2) biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno EURIBOR jak i Wskaźnik Alternatywny;
- (g) Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji, Brakiem Zezwolenia EURIBOR lub Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności nie jest przeprowadzana ponownie dla kolejnych Okresów Odsetkowych (ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane dla kolejnych Okresów Odsetkowych tak długo, jak możliwe jest obliczenie w ten sposób Stawki Referencyjnej). Jeżeli obliczenie Stawki Referencyjnej stanie się ponownie niemożliwe, procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty zostanie przeprowadzona ponownie, zgodnie z Punktem 4.6.2(b)-(f) powyżej;
- (h) Emitent opublikuje w sposób określony w Punkcie 17 Warunków Emisji informację o wyznaczonym Wskaźniku Alternatywnym oraz ustalonej Korekcie albo informację, że Korekta nie ma zastosowania;
- (i) Jeśli oficjalny następca EURIBOR lub Wskaźnik Alternatywny jest publikowany po Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej albo ustalenie wartości Korekty nie jest możliwe w Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej, przez co Stawka Referencyjna nie może zostać obliczona dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej, Dzień Ustalenia Stawki Referencyjnej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego oraz spełnienia warunków umożliwiających Agentowi Kalkulacyjnemu zastosowanie Korekty dla danego Okresu Odsetkowego, z uwzględnieniem standardu rynkowego, ale nie później niż do dnia roboczego poprzedzającego Dzień Płatności Kwoty do Zapłaty za dany Okres Odsetkowy;

- (j) Zmiana metody obliczania EURIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji, wyboru nowego Wskaźnika Alternatywnego lub stosowania Korekty.

4.6.3. Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Stawki Referencyjnej zgodnie z postanowieniami Punktów 4.6.1 – 4.6.2 Warunków Emisji oraz będzie obliczał Odsetki od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej, z zastrzeżeniem ewentualnego przesunięcia, o którym mowa w Punkcie 4.6.2(i) powyżej. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji z zachowaniem należytej staranności wynikającej z zawodowego charakteru prowadzonej przez Agenta Kalkulacyjnego działalności.

Stawka Referencyjna ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stawki Referencyjnej).

4.6.4. W przypadku, gdy ustalona zgodnie z powyższymi zasadami (tj. w Punktach 4.6.1 – 4.6.2) Stawka Referencyjna będzie miała wartość ujemną wówczas zostanie przyjęte, że wartość Stawki Referencyjnej wynosi „0” (zero). W terminach przewidzianych przez Regulacje KDPW, Agent Kalkulacyjny obliczy wysokość Stawki Referencyjnej i Kwotę Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.

4.6.5. Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiegokolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonywania czynności Agenta Kalkulacyjnego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stawki Referencyjnej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku). Przy ustaleniu winy Agenta Kalkulacyjnego brany jest zawodowy charakter jego działalności.

Odsetki płatne w EUR w Dniach Płatności Odsetek wskazanych w tabeli poniżej lub – w przypadku płatności odsetek w dacie wcześniejszego wykupu – odpowiednio w takiej dacie wcześniejszego wykupu.

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego	Koniec Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw dla Okresu Odsetkowego wskazanego w kolumnie 1	Dzień Ustalenia Stawki Referencyjnej dla Okresu Odsetkowego wskazanego w kolumnie 1	Dzień Płatności Odsetek dla Okresu Odsetkowego wskazanego w Kolumnie 1
Kolumna 1	Kolumna 2	Kolumna 3	Kolumna 4	Kolumna 5	Kolumna 6
1	Dzień Emisji	12.01.2024	04.01.2024	3 Dni Robocze przed Dniem Emisji	12.01.2024
2	12.01.2024	12.07.2024	04.07.2024	09.01.2024	12.07.2024
3	12.07.2024	12.01.2025	02.01.2025	09.07.2024	12.01.2025
4	12.01.2025	12.07.2025	04.07.2025	08.01.2025	12.07.2025
5	12.07.2025	12.01.2026	31.12.2025	09.07.2025	12.01.2026
6	12.01.2026	12.07.2026	03.07.2026	07.01.2026	12.07.2026
7	12.07.2026	12.01.2027	31.12.2026	08.07.2026	12.01.2027
8	12.01.2027	12.07.2027	02.07.2027	07.01.2027	12.07.2027

4.6.6. Płatności z tytułu Obligacji

Emitent zgodnie z Warunkami Emisji będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy płatności odpowiednich świadczeń z tytułu Obligacji w odpowiednich Dniach Płatności oraz w dniach wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami Punktu 8 (*Wykup Obligacji*), 10 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu*), 11 (*Brak Płatności oraz nieustanowienie Gwarancji*) i 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział i Przekształcenie*) Warunków Emisji. Jeżeli dzień, w którym ma nastąpić płatność nie będzie Dniem Roboczym, płatność nastąpi w najbliższym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub zwłokę lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Płatności dokonywane będą za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji zgodnie z aktualnymi Regulacjami KDPW. Płatności będą dokonywane na rzecz podmiotów, których prawa z Obligacji są zarejestrowane na Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, przy czym w przypadku Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym płatności będą przekazane posiadaczowi takiego Rachunku Zbiorczego.

Miejszem spełnienia świadczenia pieniężnego z Obligacji będzie siedziba podmiotu prowadzącego Rachunek Obligacji, na który zostaną przekazane Obligatariuszowi środki z tytułu posiadanych przez niego Obligacji.

Szczegółowe zasady dokonywania płatności z tytułu Obligacji zostały opisane w Punkcie 5 Warunków Emisji.

4.6.7. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Obligacje serii AA są obligacjami zabezpieczonymi Gwarancją. Gwarant, tj. TAG Immobilien AG siedzibą w Hamburgu, pod adresem: Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, Republika Federalna Niemiec, wpisana do niemieckiego rejestru handlowego sądu rejonowego (*Amtsgericht*) w Hamburgu pod numerem: HRB 106718, zagwarantował na podstawie umowy gwarancji zawartej pomiędzy Gwarantem a Administratorem Zabezpieczeń, w dniu 23 czerwca 2023 roku, Administratorowi Zabezpieczenia, tj. Wojciechowi Pfadtowi, prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zacisza 12, 05-822 Milanówek, Polska, działającemu w imieniu własnym ale na rachunek Obligatariuszy, nieodwołalnie i bezwarunkowo oraz niezależnie od ważności oraz wykonalności zobowiązań Emitenta, zapłatę kwoty głównej, kwot odsetek oraz wszelkich innych kwot (w tym premii, kwoty odszkodowania oraz odsetek karnych) jeśli takie wystąpią i mogą zostać uznane jako płatne z tytułu Obligacji emitowanych do kwoty nie wyższej niż 31.200.000 EUR (trzydzieści jeden milionów dwieście tysięcy euro) zgodnie z Warunkami Emisji i zgodził się pokryć wszelkie wydatki (w tym między innymi honoraria i wydatki na usługi prawne) zasadnie poniesione przez Administratora Zabezpieczenia lub Obligatariuszy lub jakiegokolwiek innego przedstawiciela Obligatariuszy przy egzekwowaniu jakichkolwiek praw wynikających z Gwarancji, w tym wszelkie uzasadnione wydatki bieżące poniesione podczas jakiegokolwiek postępowania naprawczego lub restrukturyzacyjnego (lub powiązanych negocjacji) w odniesieniu do nich. Administratorowi Zabezpieczenia, na zasadach opisanych w Gwarancji oraz w Umowie z Administratorem oraz Obligatariuszowi, na zasadach opisanych w Gwarancji, w przypadku niewykonania jakichkolwiek płatności z tytułu Obligacji przez Emitenta, przysługuje prawo do dochodzenia w postępowaniu sądowym swoich roszczeń z Gwarancji poprzez skierowanie roszczenia bezpośrednio przeciwko Gwarantowi, bez konieczności wszczynania wcześniejszych postępowań przeciwko Emitentowi.

4.6.8. W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z dłużnych instrumentów finansowych - wycenę przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonaną przez uprawniony podmiot lub skrót tej wyceny

Nie dotyczy.

4.6.9. Wartość zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalona na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań emitenta oraz grupy kapitałowej emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych objętych wnioskiem

Wartość zobowiązań zaciągniętych przez Emitenta na ostatni dzień kwartału poprzedzającego o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie Propozycji Nabycia Obligacje wynosiła:

1 545 310 tys. PLN na dzień 31 marca 2023 roku,

w tym wartość zaciągniętych zobowiązań przeterminowanych Emitenta:

1 668 tys. PLN na dzień 31 marca 2023 roku.

Wartość skonsolidowanych zobowiązań zaciągniętych przez Grupę Kapitałową Emitenta na ostatni dzień kwartału poprzedzającego o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie Propozycji Nabycia Obligacje wynosiła:

1 589 748 tys. PLN na dzień 31 marca 2023 roku,

w tym wartość zaciągniętych skonsolidowanych zobowiązań przeterminowanych Grupy Kapitałowej Emitenta:

1 668 tys. PLN na dzień 31 marca 2023 roku.

W okresie do całkowitego wykupu Obligacji, Emitent planuje zwiększanie poziomu zobowiązań z tytułu pożyczek udzielonych przez akcjonariusza na rzecz Emitenta na sfinansowanie realizacji przyszłych projektów inwestycyjnych realizowanych przez Emitenta w kwocie równej nakładom budowlanym niezbędnym do realizacji tych inwestycji.

W okresie do całkowitego wykupu Obligacji, Grupa Kapitałowa Emitenta planuje zwiększanie poziomu zobowiązań z tytułu pożyczek udzielonych przez akcjonariusza na rzecz Emitenta na sfinansowanie realizacji przyszłych projektów inwestycyjnych realizowanych przez podmioty z Grupy Kapitałowej Emitenta w kwocie równej nakładom budowlanym niezbędnym do realizacji tych inwestycji.

Emitent będzie utrzymywał wskaźniki zadłużenia na poziomie, który umożliwił będzie terminową regulację zobowiązań Emitenta. Emitent przewiduje, że do czasu całkowitego wykupu Obligacji proponowanych do nabycia, zobowiązania Emitenta pozostawać będą na bezpiecznym poziomie, a wskaźniki kształtowały się będą na poziomach zapewniających zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji. Grupa Kapitałowa Emitenta przewiduje, że do czasu całkowitego wykupu Obligacji proponowanych do nabycia, zobowiązania Grupy Kapitałowej Emitenta pozostawać będą na bezpiecznym poziomie, zaś wskaźniki finansowe na poziomie Grupy Kapitałowej Emitenta będą utrzymywane na poziomie, który umożliwił będzie terminową regulację zobowiązań Grupy Kapitałowej Emitenta.

4.7. Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych

Emitentowi nie został przyznany rating. Emitent nie emitował papierów dłużnych, którym zostałyby przyznany rating.

4.8. Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione

Emitent nie posiada dłużnych instrumentów finansowych.

4.9. Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym Dokumentem Informacyjnym

Zamieszczone w niniejszym Dokumencie Informacyjnym informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem Obligacjami mają charakter ogólny i nie stanowią kompletnego opisu tego zagadnienia.

Wobec powyższego, w przypadku konieczności uzyskania bardziej szczegółowych informacji w zakresie zasad opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem Obligacjami, należy skorzystać z usług podmiotów uprawnionych do udzielania porad podatkowych. Emitent nie bierze odpowiedzialności za kalkulację i płatność podatku.

4.9.1. Podatek dochodowy od dochodu uzyskanego z odsetek (dyskonta) od Obligacji

Osoby prawne

Zgodnie z art. 19 ust. 1 pkt 1) Ustawy o PDOP, generalnie stawka podatku dla dochodu uzyskanego z odsetek (dyskonta) od obligacji przez osoby prawne będące polskimi rezydentami podatkowymi wynosi

19% podstawy opodatkowania (dochodu). Co do zasady, podatek ten obliczany i wpłacany jest bezpośrednio przez osoby prawne uzyskujące odsetki.

Patrz pkt 4.12.3 odnośnie opodatkowania osób prawnych niebędących polskimi rezydentami podatkowymi.

Wyjątek stanowią osoby niebędące polskimi rezydentami podatkowymi. W ich wypadku Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niezapłacenie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji oraz przeprowadzenia weryfikacji warunków zastosowania takiej stawki/zwolnienia przy dochowaniu należytej staranności. (art. 26 ust. 1 Ustawy o PDOP).

Osoby fizyczne

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o PDOP, od uzyskanych dochodów z tytułu odsetek (jak również premii) od obligacji pobierany jest zryczałtowany podatek dochodowy w wysokości 19% płatny przez płatnika (emitenta obligacji, bądź podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych / rachunek zbiorczy).

Patrz pkt 4.12.3 odnośnie opodatkowania osób fizycznych niebędących polskimi rezydentami podatkowymi.

4.9.2. Podatek dochodowy od dochodu uzyskanego ze zbycia Obligacji

Osoby prawne

Dochody osiągane przez osoby prawne ze sprzedaży obligacji podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych. Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem, tj. kwotą uzyskaną ze sprzedaży obligacji, a kosztami uzyskania przychodu, czyli wydatkami poniesionymi na ich nabycie. Dochód ze sprzedaży obligacji powstanie w źródle przychodów „zyski kapitałowe” (art. 7b Ustawy o PDOP). Dochód ten (oraz ewentualna strata) nie łączy się więc z pozostałymi dochodami związanymi z podstawową działalnością podatnika. Zgodnie z art. 25 ust. 1 Ustawy o PDOP, podatnicy są obowiązani wpłacać na rachunek urzędu skarbowego zaliczki miesięczne w wysokości różnicy pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek należnych za poprzednie miesiące. Podatnik może również wybrać uproszczony sposób deklarowania dochodu (straty), określony w art. 25 ust. 6-7 Ustawy o PDOP.

Powyższe przepisy stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niezapłacenie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji oraz przeprowadzenia weryfikacji warunków zastosowania takiej stawki/zwolnienia przy dochowaniu należytej staranności. (art. 26 ust. 1 Ustawy o PDOP) .

Osoby fizyczne

Zgodnie z art. 30b ust. 1 i 2 Ustawy o PDOP podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu od dochodów uzyskanych z odpłatnego zbycia obligacji.

Jako dochód, zgodnie z art., 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o PDOP należy rozumieć osiągniętą w roku podatkowym różnicę pomiędzy przychodem uzyskanym z tytułu odpłatnego zbycia obligacji a kosztami uzyskania przychodów, tj. wydatkami poniesionymi na nabycie obligacji. Przy czym, gdy obligacje zostały nabyte przez podatnika w drodze spadkobrania, kosztem uzyskania przychodów są wydatki poniesione na nabycie obligacji przez spadkodawcę (art. 22 ust. 1m Ustawy o PDOP). Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli odpłatne zbycie obligacji następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej.

W przypadku osób fizycznych niebędących rezydentami podatkowymi w Polsce, powyższe przepisy stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niezapłacenie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji. (art. 30b ust. 3 Ustawy o PDOF) .

Podatnicy są obowiązani składać urzędом skarbowym zeznanie PIT-38, o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) w roku podatkowym, w terminie od dnia 15 lutego do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym. Zeznania złożone przed początkiem terminu uznaje się za złożone w dniu 15 lutego roku następującego po roku podatkowym. (art. 45 ust. 1 Ustawy o PDOF).

4.9.3. Podatek dochodowy zagranicznych osób fizycznych i prawnych

Osoby prawne

Wypłata odsetek (dyskonta) od obligacji opodatkowana jest zryczałtowanym podatkiem dochodowym w wysokości 20% przychodu (kwoty wypłacanych odsetek). Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 26 Ustawy o PDOP, obowiązek obliczenia i pobrania tego podatku ciąży na podmiocie wypłacającym odsetki.

Osoby fizyczne

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2. Ustawy o PDOF, podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne, niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, dochodów z odsetek od obligacji wynosi 19% przychodów. Obowiązek obliczenia i pobrania tego podatku, zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o PDOF ciąży na podmiocie wypłacającym odsetki.

Zastosowanie umów o unikaniu podwójnego opodatkowania

Płatnicy pobierający podatek z tytułu odsetek od obligacji mogą zastosować stawkę podatku wynikającą z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo nie pobrać podatku w wypadku, gdy zgodnie z taką umową jest to możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanych od podatnika certyfikatem rezydencji potwierdzającym, że miejsce rezydencji podatnika leży za granicą oraz przeprowadzenia weryfikacji warunków zastosowania takiej stawki/zwolnienia przy dochowaniu należytej staranności.

4.9.4. Podatek od spadków i darowizn

Nabycie przez osoby fizyczne praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, tytułem: (i) dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego, (ii) darowizny, polecenia darczyńcy, (iii) zasiedzenia, (iv) nieodpłatnego zniesienia współwłasności, (v) zachowku, jeżeli uprawniony nie uzyskał go w postaci uczynionej przez spadkodawcę darowizny lub w drodze dziedziczenia albo w postaci zapisu, (vi) nieodpłatnej renty, użytkowania oraz służebności, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn (art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r o podatku od spadków i darowizn („**Ustawa o POSID**”)), chyba że w dniu nabycia ani nabywca, ani spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Polski.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy o POSID, podstawą opodatkowania jest wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona według stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego. Stawki podatku od spadków i darowizn są różne i zależą od osobistego stosunku między spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stawki podatku mają charakter progresywny i wynoszą od 3% do 20% podstawy opodatkowania, w zależności od grupy podatkowej, do jakiej zaliczony został nabywca.

4.9.5. Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych („**Ustawa o POCP**”) opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają umowy sprzedaży praw majątkowych wykonywanych na terytorium Polski, a także umowy sprzedaży praw majątkowych wykonywanych za granicą, w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Polski i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Polski. Sprzedaż praw majątkowych, będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywaną za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywaną w ramach obrotu zorganizowanego, lub (iv) dokonywaną poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi – podlega zwolnieniu z podatku od czynności cywilnoprawnych. (art. 9 pkt 9 Ustawy o POCP). W pozostałych przypadkach, zbycie papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o POCP). Zgodnie z art. 4 pkt 1 Ustawy o POCP, w takiej sytuacji obowiązek podatkowy ciąży na kupującym.

4.9.6. Odpowiedzialność płatnika podatku

Zgodnie z art. 30 § 1 i § 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa („**Ordynacja Podatkowa**”) płatnik, który nie wykonał ciążących na nim obowiązków odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony całym swoim majątkiem. Jednak zgodnie z § 5, powyższych zasad odpowiedzialności nie stosuje się, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. Z dniem 1 stycznia 2019 r., wraz ze zmianami zasad poboru podatku u źródła, wprowadzono zmiany do Ordynacji Podatkowej. Zgodnie z § 5a, wprowadzonym do art. 30, odpowiedzialność płatnika nie może być wyłączona ani ograniczona na podstawie § 5, jeżeli: 1) płatnik i podatnik byli podmiotami powiązanymi w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 4 Ustawy o PDOF lub art. 11a ust. 1 pkt 4 Ustawy o PDOP; 2) płatnik lub podatnik był podmiotem kontrolowanym lub kontrolującym w odniesieniu do kontroli uregulowanej w art. 30f ust. 3 pkt 3 Ustawy o PDOF lub art. 24a ust. 3 pkt 3 Ustawy o PDOP; 3) płatnik lub podatnik był podmiotem z rezydencją podatkową, miejscem rejestracji, siedzibą lub mającym zarząd w kraju lub na terytorium stosującym szkodliwą konkurencję podatkową w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych oraz podatku dochodowego od osób prawnych; 4) płatnik lub podatnik był podmiotem z rezydencją podatkową, miejscem rejestracji, siedzibą lub mającym zarząd w kraju lub na terytorium, z którym Rzeczpospolita Polska nie zawarła ratyfikowanej umowy międzynarodowej, w szczególności umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, albo Unia Europejska nie ratyfikowała umowy międzynarodowej, stanowiącej podstawę do uzyskania od organów podatkowych tego państwa informacji podatkowych; 5) niewykonanie przez płatnika obowiązku nastąpiło w odniesieniu do podmiotu, dla którego na podstawie publicznie dostępnych informacji nie jest możliwe ustalenie udziałowca, akcjonariusza lub podmiotu o zbliżonych uprawnieniach, który posiada co najmniej 10% udziałów w kapitale lub co najmniej 10% praw głosu w organach kontrolnych, stanowiących lub zarządzających, lub co najmniej 10% praw do uczestnictwa w zyskach. Ponadto za złożenie przez płatnika niezgodnego z prawdą oświadczenia o spełnieniu warunków do zastosowania zwolnienia lub obniżonej stawki w podatku dochodowym, wprowadzono dodatkowe podatki i sankcje karne.

4.10. Cele programu, jeżeli zostały określone

Cele programu nie zostały określone.

4.11. Łączna wielkość emisji objętej programem

Łączna wielkość emisji Obligacji objętej Programem wynosi do 35.000.000 (słownie: trzydzieści pięć milionów euro) euro, dotychczas wyemitowano wyłącznie Obligacje opisane w niniejszym Dokumencie Informacyjnym.

4.12. Wartość nominalna dłużnych instrumentów finansowych objętych programem

Łączna wartość wyemitowanych obligacji w ramach Programu w każdym dniu, w którym Emitent składa zlecenie przeprowadzenia emisji, nie może przekraczać kwoty Programu wynoszącej do 35.000.000. (słownie: trzydzieści pięć milionów) euro.

4.13. Ogólna charakterystyka dłużnych instrumentów finansowych objętych programem

Obligacje w ramach Programu zostały wyemitowane jako zdematerializowane (niemające postaci dokumentu), zabezpieczone, oprocentowane według zmiennej stopy procentowej. Szczegółowa struktura zabezpieczenia obligacji emitowanych w ramach Programu będzie określona w warunkach emisji emitowanych obligacji.

5. DANE O EMITENCIE

5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej

Nazwa i forma prawna:	VANTAGE DEVELOPMENT S.A.
Siedziba i kraj siedziby:	Wrocław, Polska
Adres rejestrowy:	ul. Jaworska 11 , 53-612 Wrocław
Adres do korespondencji:	ul. Jaworska 11 , 53-612 Wrocław
Numer telefonu:	71 786 00 00
Strona internetowa:	https://vantage-sa.pl/
Adres poczty elektronicznej:	biuro@vantage-sa.pl
REGON:	930778024
NIP:	8960000701
Numer KRS:	0000030117
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KOD LEI:	259400EV3V1EI11FS544

5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony

Emitent został utworzony na czas nieoznaczony.

5.3. Wskazanie przepisów na podstawie których został utworzony Emitent

Emitent został utworzony na podstawie powszechnie obowiązujących na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przepisów prawa, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych.

5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał

Emitent został zarejestrowany w dniu 24 lipca 2001 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000030117.

Utworzenie Emitenta nie wymagało uzyskania zezwolenia.

5.5. Informacja czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał

Działalność Emitenta nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

5.6. Krótki opis historii Emitenta

Vantage Development S.A. została założona w 1991 roku. Działalność deweloperską rozpoczęła w 2007 roku. Do 2012 roku prowadziła ją funkcjonując w strukturach grupy kapitałowej Impel, specjalizującej się w outsourcingu usług dla instytucji i przedsiębiorstw.

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 Emitenta 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.

Spółka jest podmiotem dominującym wobec jednostek, wchodzących w skład Grupy Emitenta (szczegóły w punkcie 5.12. niniejszego Dokumentu Informacyjnego).

5.7. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia

Na dzień 31 marca 2023 roku kapitały własne Emitenta wynosiły 502 316 tys. PLN i składały się na nie następujące pozycje:

- - kapitał podstawowy (zakładowy) w wysokości 30 110 tys. PLN,
- - kapitał zapasowy w wysokości 426 107 tys. PLN,
- - pozostałe kapitały rezerwowe w wysokości 3 327 tys. PLN,
- - niepodzielony wynik z lat ubiegłych (zysk) w wysokości 6 439 tys. PLN,
- - zysk netto za okres w wysokości 36 333 tys. PLN.

Kapitał zakładowy (podstawowy) Emitenta utworzony jest na podstawie postanowień statutu Emitenta.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego kapitał zakładowy Emitenta wynosi 30 110 tys. PLN. Walne Zgromadzenie Emitenta może tworzyć fundusz zapasowy (kapitał zapasowy), fundusz rezerwowy (kapitał rezerwowy) oraz inne fundusze celowe.

5.8. Oświadczenie Emitenta stwierdzające, czy według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia dokumentu informacyjnego, czy też nie, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe

Według wiedzy Emitenta aktywa obrotowe wystarczają na pokrycie jego potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego.

5.9. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

5.10. Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwa do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji

Nie dotyczy. Emitent nie emitował obligacji zamiennych ani obligacji dających prawo pierwszeństwa do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji.

5.11. Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

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. Od 20 czerwca 2017 roku obrót akcjami był zawieszony. W dniu 5 grudnia 2019 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę nr 3 w sprawie wycofania z obrotu na rynku regulowanym, prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., wszystkich akcji Emitenta oznaczonych kodem PLVTGDL00010. Wniosek o udzielenie zezwolenia na wycofanie z obrotu został złożony w Komisji Nadzoru Finansowego w dniu 15 stycznia 2020 roku. W dniu 3 kwietnia 2020 roku Komisja Nadzoru Finansowego wydała decyzję w sprawie udzielenia zezwolenia na wycofanie z obrotu na rynku regulowanym wszystkich akcji Emitenta z dniem 9 kwietnia 2020 roku. W dniu 6 kwietnia 2020 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 271/2020 w sprawie wycofania z obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW wszystkich akcji spółki Emitenta.

Emitent dotychczas emitował obligacje, zgodnie z poniższym zestawieniem:

L.p.	Seria obligacji	Kwota emisji [PLN]	Data emisji /uchwała o emisji /	Data wykupu	Faktyczna data wykupu
1.	A	9 900 000,00 PLN	17.05.2012	18.05.2015	18.05.2015
2.	B	7 900 000,00 PLN	25.02.2013	21.09.2014	23.07.2014
3.	C	4 116 000,00 PLN	19.03.2013	29.03.2015	12.06.2014
4.	D	20 000 000,00 PLN	22.07.2013	09.08.2016	10.08.2015
5.	E	13 260 000,00 PLN	10.06.2014	16.06.2018	22.08.2016
6.	F	23 500 000,00 PLN	10.06.2014	16.06.2017	16.06.2017
7.	G	10 000 000,00 PLN	03.02.2015	03.02.2018	04.05.2017
8.	H	24 530 000,00 PLN	27.03.2015	16.04.2018	30.12.2016

9.	I	10 000 000,00 PLN	25.04.2015	14.05.2018	09.08.2017
10.	K	10 000 000,00 PLN	24.08.2015	10.09.2019	11.09.2017
11.	L	15 000 000,00 PLN	24.08.2015	22.09.2019	nd
12.	M	10 000 000,00 PLN	08.02.2016	22.09.2019	nd
13.	N	10 500 000,00 PLN	20.06.2016	22.01.2020	nd
14.	O	50 000 000,00 PLN	21.11.2016	29.05.2020	nd
15.	O1	15 000 000,00 PLN	29.11.2016	29.05.2020	nd
16.	R	70 000 000,00 PLN	20.11.2017	30.05.2021	nd
17.	S	10 000 000,00 PLN	04.12.2017	02.07.2021	02.04.2020
18.	T	45 373 000,00 PLN	08.04.2019	25.10.2022	nd
SUMA		359 079 000,00 PLN			

Powyższe obligacje były przedmiotem obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst, prowadzonym przez BondSpot oraz w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst, prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w latach 2012 – 2022 (szczegółowe daty emisji oraz wykupów poszczególnych serii są wskazane w tabeli powyżej).

5.12. Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej oraz jednostek niewchodzących w skład grupy kapitałowej emitenta, ale będących podmiotami istotnymi dla działalności prowadzonej przez emitenta i powiązanymi kapitałowo lub osobowo z emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających lub nadzorczych emitenta lub znaczącymi akcjonariuszami emitenta - z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej: – nazwy (firmy) oraz formy prawnej, – siedziby i adresu, – przedmiotu działalności, – udziału emitenta, osób wchodzących w skład organów zarządzających lub nadzorczych emitenta lub znaczących akcjonariuszy emitenta, w kapitale zakładowym lub wniesionym wkładzie, jak również informacji o przysługujących im udziałach w ogólnej liczbie głosów lub w prawach głosu

Emitent jest jednostką dominującą Grupy Emitenta, której struktura na dzień 31 marca 2023 roku przedstawia się następująco:

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot działalności	Akcjonariusze/Udziałowcy
	Vantage Development S.A.	53-612 Wrocław, ul. Jaworska 11	Jednostka dominująca Grupy Emitenta, której przedmiotem działalności jest realizacja i sprzedaż oraz najem projektów mieszkalnych	100% akcji posiada spółka TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu

1.	VD sp. z o.o.	53-612 Wrocław, ul. Jaworska 11	Wspomaganie Grupy Emitenta w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.
2.	VD Serwis sp. z o.o.	53-612 Wrocław, ul. Jaworska 11	Wspomaganie Grupy Emitenta w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.
3.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k.	53-612 Wrocław, ul. Jaworska 11	Realizacja inwestycji deweloperskiej Buforowa 89	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.
4.	Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	53-612 Wrocław, ul. Jaworska 11	Realizacja inwestycji deweloperskiej Port Popowice we Wrocławiu	komplementariusz: Popowice sp. z o.o.; komandytariusze: Vantage Development S.A., Rank Progress S.A.
5.	Popowice sp. z o.o.	53-612 Wrocław, ul. Jaworska 11	Wspomaganie realizacji inwestycji deweloperskiej Port Popowice we Wrocławiu	65% Vantage Development S.A.; 35% Rank Progress S.A.
6.	Biznes Port sp. z o.o.	53-612 Wrocław, ul. Jaworska 11	Realizacja budynku biurowego w inwestycji Port Popowice	65% Vantage Development S.A.; 35% Rank Progress S.A.
7.	VD Rent Łódź 1 sp. z o.o.	53-612 Wrocław, ul. Jaworska 11	Wynajem lokali mieszkalnych w Łodzi	100% Vantage Development S.A.
8.	VD Rent Poznań 1 sp. z o.o.	53-612 Wrocław, ul. Jaworska 11	Wynajem lokali mieszkalnych w Poznaniu	100% Vantage Development S.A.
9.	VD Rent Wrocław 1 sp. z o.o.	53-612 Wrocław, ul. Jaworska 11	Wynajem lokali mieszkalnych we Wrocławiu	100% Vantage Development S.A.
10.	VD Rent Wrocław 2 sp. z o.o.	53-612 Wrocław, ul. Jaworska 11	Wynajem lokali mieszkalnych we Wrocławiu	100% Vantage Development S.A.
11.	TAG Residential Real Estate 2 sp. z o.o.	53-612 Wrocław, ul. Jaworska 11	Wspomaganie Grupy Emitenta w obszarze najmu	100% Vantage Development S.A.

12.	IPD Invest sp. z o.o.	53-612 Wrocław, ul. Jaworska 11	Wspomaganie Grupy Emitenta w realizowaniu inwestycji	50% Vantage Development S.A.; 50% BNM-3 sp. z o. o.

Jedynym akcjonariuszem Emitenta, posiadającym 100% akcji, jest spółka prawa niemieckiego TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu, którego jedynym akcjonariuszem jest TAG Immobilien AG, notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych we Frankfurcie.

5.13. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy:

(a) Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta;

Brak istniejących powiązań pomiędzy emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych.

(b) Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi akcjonariuszami Emitenta;

Członkowie Rady Nadzorczej Emitenta, Pan Martin Thiel oraz Pani Claudia Hoyer są jednocześnie Członkami Zarządu jedynego akcjonariusza Emitenta, spółki TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu.

(c) Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)

Brak istniejących powiązań pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych).

5.14. Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności

(a) Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach Emitenta

Podstawowa działalność operacyjna Emitenta obejmuje świadczenie następujących usług:

- *działalność holdingowa, w tym w szczególności podejmowanie decyzji strategicznych, dotyczących rozwoju Grupy Emitenta,*
- *nabywanie lub zbywanie gruntów,*
- *zarządzanie projektami deweloperskimi, realizowanymi przez podmioty należące do Grupy Emitenta i spoza niej (w tym w szczególności: świadczenie usług m.in. nadzoru budowlanego, prowadzenia działań sprzedażowych czy marketingowych, zarządzania nieruchomościami przeznaczonymi do najmu)*
- *koordynacja i wdrażanie rozwiązań z zakresu finansów i kontrolingu jednostek zależnych.*

W 2020 roku 100% akcji Emitenta 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 powiązanymi („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 2000 osób. W portfolio Grupy TAG znajduje się ponad 88 tys. oddanych do

użytku mieszkań. Od 2020 roku, w efekcie opisanej powyżej zmiany akcjonariusza, zmieniona została strategia rozwoju Emitenta i Grupy Emitenta. Priorytetową działalnością Grupy Emitenta jest realizacja projektów deweloperskich z mieszkaniami na wynajem pod marką Vantage Rent. 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 Emitenta. Nieruchomości po zakończeniu budowy oraz wykończeniu i wyposażeniu mieszkań są transferowane (sprzedawane) do spółek w Grupie Emitenta, które prowadzą je w fazie najmu.

Poniższa tabela przedstawia strukturę jednostkowych przychodów ze sprzedaży Emitenta za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku w podziale na poszczególne typy świadczonych usług wraz z ich udziałem w całości przychodów:

Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów - struktura rzeczowa	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	
	w tys. PLN	udział w %
- usługi zarządzania projektami i nieruchomościami	14 043	13%
- usługi budowlane	10 782	10%
- przychody ze sprzedaży nieruchomości na najem	74 880	71%
- najem	4 096	4%
- pozostałe usługi	1 606	2%
RAZEM - Przychody netto ze sprzedaży produktów, usług, materiałów i towarów	105 407	100%

(*) Dane z jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku

(b) Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach Grupy Emitenta

Podstawowa działalność operacyjna podmiotów należących do Grupy Emitenta obejmuje świadczenie następujących usług:

- ***realizacja i sprzedaż projektów mieszkaniowych (lokale mieszkalne i komercyjne),***

Grupa Emitenta posiada bogate doświadczenie w budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych. W swojej historii wybudowała i sprzedawała ponad 6 200 lokali. Obecnie sprzedaż lokali jest prowadzona głównie w projekcie deweloperskim pod nazwą „Port Popowice” zlokalizowanym we Wrocławiu.

- ***realizacja inwestycji z mieszkaniami na wynajem oraz prowadzenie i zarządzanie najmem wybudowanych lokali (działalność PRS – Private Rented Sector).***

Obecnie Grupa Emitenta posiada w swojej ofercie około 2 tys. mieszkań na wynajem gotowych do zamieszkania oraz niemal tysiąc lokali z przeznaczeniem na najem znajdujących się w budowie. Ponadto Grupa TAG posiada na polskim rynku PRS inwestycje będące bezpośrednio własnością TAG. Zarządzanie realizacją projektów deweloperskich zależnych bezpośrednio od TAG, jak również prowadzenie najmu tych lokali jest realizowane przez Emitenta.

Grupa Emitenta świadczy na rzecz klientów usługi najmu okazjonalnego.

Działalność Grupy Emitenta w segmencie PRS jest skoncentrowana na kilku największych rynkach mieszkaniowych w Polsce: we Wrocławiu, Poznaniu i Łodzi.

Poniższa tabela prezentuje zestawienie lokali pozostających w ofercie najmu oraz w budowie w podziale na poszczególne projekty oraz miasta na dzień 31 marca 2023 roku:

Lokalizacja	Projekt	Liczba lokali w ofercie najmu	Liczba lokali w budowie
Wrocław	Dorzecze Legnickiej	58	-
Wrocław	Legnicka 33	152	-
Wrocław	Buforowa 89 II i III	352	-
Wrocław	Port Popowice	341	-
Wrocław	Sienkiewicza 20	183	-
Wrocław	Madalińskiego 1	104	-
Wrocław	Braniborska*	-	420
Łódź	Tuwima 64	257	-
Łódź	Rembielińskiego	-	278
Poznań	Wagrowska 3A	235	-
Poznań	Piątkowska 92	156	87
Poznań	Skowrońskiego 4	119	86
Poznań	Nowa Łacina	-	247
Poznań	Anny Jantar	-	117
Poznań	Hawelańska 2*	151	-
Razem		2 108	1 235

(*) Projekty z lokalami przeznaczonymi na najem będące bezpośrednio własnością Grupy TAG, gdzie usługi zarządzania projektem deweloperskim, a także najmem świadczy Emitent.

Struktura geograficzna projektów PRS Grupy Emitenta na dzień 31 marca 2023 roku w podziale na ich lokalizację oraz status realizacji projektów została przedstawiona w poniższej tabeli (tabela zawiera także projekty z lokalami przeznaczonymi na najem będące bezpośrednio własnością Grupy TAG, gdzie usługi zarządzania projektem deweloperskim, a także najmem świadczy Emitent):

	Całkowita liczba lokali	Liczba lokali w ofercie najmu	Liczba lokali w budowie	Razem
Wrocław	1 610	1 190	420	3 220
Poznań	1 198	661	537	2 396
Łódź	535	257	278	1 070
Razem	3 343	2 108	1 235	

Poniższa tabela przedstawia strukturę przychodów ze sprzedaży Grupy Emitenta za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku w podziale na poszczególne typy świadczonych usług wraz z ich udziałem w całości przychodów:

Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów - struktura rzeczowa	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	
	w tys. PLN	udział w %
Przychody netto ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych	178 056	84%
Przychody netto z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	13 056	6%
Przychody netto z usług zarządzania projektami oraz nieruchomościami	1 182	1%
Pozostałe przychody netto	19 028	9%
RAZEM - Przychody netto ze sprzedaży produktów, usług, materiałów i towarów	211 322	100%

(*) Dane proforma, niebadane przez biegłego rewidenta

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych wciąż stanowiły zasadniczą większość przychodów Grupy Emitenta. Jednakże w ślad za zmianą strategii działalności Grupy Emitenta i jej przekierowaniem na rynek PRS, szacuje się, że w kolejnych latach udział przychodów z najmu lokali będzie sukcesywnie rósł.

5.15. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym

Inwestycje Emitenta za okres objęty sprawozdaniem finansowym zostały opisane w punkcie 5.14. niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

5.16. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie upadłościowe, układowe ani likwidacyjne.

5.17. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie ugodowe, arbitrażowe, ani egzekucyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

5.18. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania przed organami rządowymi, jak również postępowania sądowe lub arbitrażowe, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

5.19. Zobowiązania Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej

W poniższej tabeli zaprezentowana została struktura zobowiązań Emitenta na dzień 31 marca 2023 roku:

w tys. PLN	31 marca 2023 roku
Zobowiązania długoterminowe	
Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	6 284
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	4 714
Razem	10 998
Zobowiązania krótkoterminowe	
Pożyczki krótkoterminowe od akcjonariusza	1 380 891
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	747
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu	26 671
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	119 892
Rezerwy krótkoterminowe	6 112
Razem	1 534 312

W poniższej tabeli zaprezentowana została struktura zobowiązań Grupy Kapitałowej Emitenta na dzień 31 marca 2023 roku:

w tys. PLN	31 marca 2023 roku			
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	6 284			
Zobowiązania długoterminowe z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu	21 188			
Rezerwy długoterminowe	902			
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	7 125			
Razem	35 499			
Zobowiązania krótkoterminowe				
Pożyczki krótkoterminowe od akcjonariusza	1 380 891			
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	747			
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu	21 218			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	144 098			
Rezerwy krótkoterminowe	7 295			
Razem	1 554 249			

5.20. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym

Emitent na dzień 31 marca 2023 roku nie posiadał zobowiązań pozabilansowych.

Grupa Kapitałowa Emitenta na dzień 31 marca 2023 roku nie posiadała zobowiązań pozabilansowych.

W poniższej tabeli zaprezentowane zostały zobowiązania warunkowe Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Emitenta na dzień 31 marca 2023 roku:

Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota
1	09.10.2015	Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A. a FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Wierzyciel; VD Serwis sp. z o.o. jako dłużnikiem	Vantage Development SA poręcza za zobowiązanie przyszłe Dłużnika wynikające z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży w zakresie Gwarancji Budowlanej w szczególności na wypadek upadłości, restrukturyzacji lub likwidacji Dłużnika do górnej kwoty 1 000 000 PLN
2	13.07.2016	Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development SA jako poręczycielem, FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako wierzycielem, VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako dłużnikiem	Vantage Development SA poręcza za zobowiązanie przyszłe Dłużnika wynikające z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży w zakresie Gwarancji Budowlanej w szczególności na wypadek upadłości, restrukturyzacji lub likwidacji Dłużnika do górnej kwoty 1 000 000 PLN
3	29.09.2017	Poręczenie wg prawa wekslowego Vantage Development SA za zobowiązania wynikające z Umowy o udzielenie gwarancji nr 09/153/17 z dnia 29.09.2017 r. pomiędzy VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a mBankiem SA	Vantage Development SA zobowiązuje się wobec Banku do spłaty zobowiązań powstałych w związku z umową o udzielenie gwarancji na kwotę odpowiadającą zaległemu zadłużeniu wraz z należnymi prowizjami, opłatami, odsetkami i innymi kosztami.

5.21. Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym

W roku 2022, tj. okresie objętym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym, nie wystąpiły nietypowe okoliczności lub zdarzenia mogące mieć materialny wpływ na wyniki z działalności gospodarczej Emitenta i Grupy Emitenta.

5.22. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego

Po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego, nie powstały istotne zmiany w sytuacji gospodarczej, majątkowej

i finansowej Emitenta i Grupy Emitenta. Nie miały miejsca również inne zdarzenia lub okoliczności mogące mieć istotny wpływ na ocenę sytuacji Emitenta lub Grupy Emitenta.

5.23. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących Emitenta

- (a) imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach emitenta oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana:**

Eyal Keltsh – Prezes Zarządu; powołany na stanowisko w dniu 21 października 2022 roku na 3-letnią kadencję.

- (b) opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego:**

Absolwent Wydziału Ekonomii i Rachunkowości Uniwersytetu w Hajfie. Posiada ponad 30-letnie doświadczenie na rynku deweloperskim w Izraelu, Holandii oraz Europie Środkowej i Wschodniej. W latach 1994-2008 pan Keltsh był dyrektorem wielu spółek grupy Kardan Investment.

Od 2000 do 2009 roku był dyrektorem Nanette Real Estate Group. W maju 2009 roku Pan Keltsh został powołany na stanowisko członka zarządu w ROBYG S.A., a od października 2022 roku pełni rolę Prezesa Zarządu ROBYG S.A. i Prezesa Zarządu Vantage Development S.A.

- (c) wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla emitenta:**

Prezes Zarządu ROBYG S.A.,

- (d) wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem:**

Vantage Development S.A. – Prezes Zarządu (obecnie),

ROBYG S.A. – Prezes Zarządu (obecnie),

ROBYG Construction sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej (obecnie),

ROBYG Residence sp. z o.o. (dawniej: ROBYG Construction Poland sp. z o.o.) – Członek Rady Nadzorczej (do 24.05.2022 r.),

ROBYG Young City 1 sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej (do 7.06.2022 r.),

ROBYG Young City 2 sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej (do 22.06.2022 r.),

ROBYG Stacja Nowy Ursus sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej (do 6.06.2022 r.),

ROBYG Osiedle Królewskie sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej (do 11.02.2022 r.),

Królewski Park sp. z o.o. - Członek Rady Nadzorczej (do 13.06.2022 r.),

ROBYG Mokotów Investment sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej (do 21.06.2022 r.),

ROBYG Green Mokotów sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej (do 06.06.2022 r.),

ROBYG Apartamenty Villa Nobile sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej (do 06.06.2022 r.),

ROBYG Wola Investment sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej (do 31.01.2022 r.),

RHA Holding BV – Dyrektor / właściciel (do chwili obecnej)

Connexion World BV – Dyrektor (do chwili obecnej)

RHA Holding Ltd. – właściciel (do chwili obecnej)

ROBYG Piątkowo sp. z o.o. (dawniej „Auto Centrum” Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne S.A.) – Członek Rady Nadzorczej (do 04.02.2021 r.)

Bricks Acquisitions Limited – wspólnik (do chwili obecnej)

- (e) informacje na temat czy w okresie ostatnich pięciu lat dana osoba została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego:**

W okresie ostatnich pięciu lat Eyal Keltsh nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego.

W okresie ostatnich pięciu lat Eyal Keltsh nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

- (f) szczegóły wszystkich przypadków upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego:**

W ciągu ostatnich pięciu lat nie doszło do upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego ani likwidacji podmiotu, w którym Eyal Keltsh był członkiem organu zarządzającego lub nadzorczego.

- (g) informację, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności emitenta, oraz czy jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej:**

Eyal Keltsh nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do działalności Emitenta, nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej poza pełnieniem funkcji Prezesa Zarządu spółki ROBYG S.A., przy czym Emitent i ROBYG S.A. należą do tej samej grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą jest spółka prawa niemieckiego TAG Immobilien AG z siedzibą w Hamburgu.

- (h) informację, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym:**

Eyal Keltsh nie figuruje w rejestrze Niewypłacalnych Dłużników, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.

II.

- (a) imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach emitenta oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana:**

Marta Hejak - Wiceprezes Zarządu; powołana na stanowisko w dniu 21 października 2022 roku na 3-letnią kadencję.

- (b) opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego:**

Jest absolwentką kierunku Finanse i Rachunkowość w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie. Posiada bogate doświadczenie w sektorze finansowym, ponadto przez wiele lat wykonywała zawód biegłego rewidenta. W latach 2004 – 2015 pracowała w Ernst & Young Audyt Polska sp. z o.o. sp.k.

W Vantage Development S.A. Marta Hejak łączy funkcję Wiceprezesa Zarządu z obowiązkami Dyrektora Finansowej będąc odpowiedzialna za obszar finansów, sprawozdawczości finansowej i zarządczej oraz kontrolingu Spółki i Grupy Vantage Development. Marta Hejak jest również wiceprezesem zarządu ROBYG S.A., gdzie pełni rolę Dyrektora Finansowej.

- (c) c) wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla emitenta:**

Wiceprezes Zarządu ROBYG S.A.,

- (d) dwskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem:**

Vantage Development S.A. – Wiceprezes Zarządu (obecnie),

ROBYG S.A. – Wiceprezes Zarządu (obecnie),

ROBYG Finance sp. z o.o. – Członek Zarządu (do stycznia 2023 roku),

Bricks Acquisitions Limited – współnik (do chwili obecnej)

- (e) informacje na temat czy w okresie ostatnich pięciu lat dana osoba została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego:**

Marta Hejak w okresie ostatnich pięciu lat nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego.

Marta Hejak w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymała sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

- (f) szczegóły wszystkich przypadków upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego:**

W ciągu ostatnich pięciu lat nie doszło do upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego ani likwidacji podmiotu, w którym Marta Hejak pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego.

- (g) informację, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności emitenta, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej:**

Marta Hejak nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do działalności Emitenta, nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej poza pełnieniem funkcji Wiceprezesa Zarządu spółki ROBYG S.A., przy czym Emitent i ROBYG S.A. należą do tej samej grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą jest spółka prawa niemieckiego TAG Immobilien AG z siedzibą w Hamburgu.

(h) informację, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym:

Marta Hejak nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.

III.

(a) imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach emitenta oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana:

Dariusz Pawlukowicz – Wiceprezes Zarządu; powołany na stanowisko w dniu 21 października 2022 roku na 3-letnią kadencję.

(b) opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego:

Ekspert w zakresie finansów, rachunkowości i podatków, biegły rewident. Absolwent Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu oraz Międzynarodowego Centrum Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego, gdzie ukończył studia Executive MBA, organizowane we współpracy z University of Illinois. Szeroką wiedzę i kompetencje zawodowe zdobywał podczas pracy na różnych stanowiskach w obszarze zarządzania finansami spółek.

Od stycznia 2009 roku związany jest z Vantage Development S.A., gdzie od 2011 roku pełnił funkcję Członka Zarządu. W październiku 2022 roku objął stanowisko Wiceprezesa Zarządu Vantage Development S.A. oraz ROBYG S.A. – spółek należących do grupy TAG Immobilien AG.

(c) wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla emitenta:

Wiceprezes Zarządu ROBYG S.A.,

(d) wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem:

Vantage Development S.A. – Wiceprezes Zarządu (obecnie),

ROBYG S.A. – Wiceprezes Zarządu (obecnie),

VD sp. z o.o. – Prezes Zarządu (obecnie),

VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp.k. – Prezes Zarządu jedyne go komplementariusza tj. spółki VD sp. z o.o. (obecnie),

VD Rent Poznań 1 sp. z o.o. (dawniej: VD Invest Wrocław sp. z o.o.) – Prezes Zarządu (obecnie),

VD Rent Wrocław 1 sp. z o.o. – Prezes Zarządu (obecnie),

VD Rent Łódź 1 sp. z o.o. – Prezes Zarządu (obecnie),

VD Rent Wrocław 2 sp. z o.o. – Prezes Zarządu (obecnie),

IPD Invest sp. z o.o. – Prezes Zarządu (obecnie),

TAG Residential Real Estate 2 sp. z o.o. – Prezes Zarządu (obecnie),

Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. – Członek Zarządu jedyne go komplementariusza tj. spółki VD sp. z o.o. (w przeszłości),

VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp.k. - Członek Zarządu jedyne go komplementariusza tj. spółki VD sp. z o.o. (w przeszłości),

VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp.k. - Członek Zarządu jedyne go komplementariusza tj. spółki VD sp. z o.o. (w przeszłości),

VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp.k. - Członek Zarządu jedyne go komplementariusza tj. spółki VD sp. z o.o. (w przeszłości),

VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp.k. - Członek Zarządu jedyne go komplementariusza tj. spółki VD sp. z o.o. (w przeszłości),

VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp.k. - Członek Zarządu jedyne go komplementariusza tj. spółki VD sp. z o.o. (w przeszłości),

VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp.k. - Członek Zarządu jedyne go komplementariusza tj. spółki VD sp. z o.o. (w przeszłości),

VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp.k. - Członek Zarządu jedyne go komplementariusza tj. spółki VD sp. z o.o. (w przeszłości),

VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp.k. - Członek Zarządu jedyne go komplementariusza tj. spółki VD sp. z o.o. (w przeszłości),

VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp.k. - Członek Zarządu jedyne go komplementariusza tj. spółki VD sp. z o.o. (w przeszłości),

VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXII sp.k. - Członek Zarządu jedyne go komplementariusza tj. spółki VD sp. z o.o. (w przeszłości),

VD Mieszkania XVIII sp. z o.o. – Członek Zarządu (w przeszłości),

Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. - Członek Zarządu jedyne go komplementariusza tj. spółki VD sp. z o.o. (w przeszłości),

Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. - Członek Zarządu jedyne go komplementariusza tj. spółki VD sp. z o.o. (w przeszłości),

Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. - Członek Zarządu jedyne go komplementariusza tj. spółki VD sp. z o.o. (w przeszłości),

VD Invest Poznań sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu (w przeszłości),

Ogrody Botaniczne sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu (w przeszłości),

Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. - Członek Zarządu jedyne go komplementariusza tj. spółki VD sp. z o.o. (w przeszłości),

VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Invest – sp.k. - Członek Zarządu jedyne go komplementariusza tj. spółki VD sp. z o.o. (w przeszłości),

Promenady ZITA sp. z o.o. – Członek Zarządu (w przeszłości),

Promenady Epsilon sp. z o.o. – Członek Zarządu (w przeszłości),

Trudo Worko sp. z o.o. (dawniej: VD Nieruchomości sp. z o.o.) – Członek Zarządu (w przeszłości),

Trudo sp. z o.o. (dawniej: VD ER sp. z o.o.) – Prezes Zarządu (w przeszłości),

„Trudo Południe” sp. z o.o. (dawniej: IPD Południe sp. z o.o.) – Prezes Zarządu (w przeszłości),

Trudo Zachód sp. z o.o. (dawniej: PRW sp. z o.o.) – Członek Zarządu (w przeszłości),

- (e) **informacje na temat czy w okresie ostatnich pięciu lat dana osoba została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego:**

Dariusz Pawlukowicz w okresie ostatnich pięciu lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego.

W okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

- (f) **szczegóły wszystkich przypadków upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego:**

Brak przypadków upadłości, restrukturyzacji lub zarządu komisarycznego w odniesieniu do podmiotów, w których Dariusz Pawlukowicz pełnił funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego.

Pełnił funkcję członka zarządu jedyne go komplementariusza zlikwidowanej spółki Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

- (g) **informację, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności emitenta, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej:**

Dariusz Pawlukowicz nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do działalności Emitenta, nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej poza pełnieniem funkcji Wiceprezesa Zarządu spółki ROBYG S.A., przy czym Emitent i ROBYG S.A. należą do tej samej grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą jest spółka prawa niemieckiego TAG Immobilien AG z siedzibą w Hamburgu.

- (h) **informację, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym:**

Dariusz Pawlukowicz nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.

IV.

- (a) **imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach emitenta oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana:**

Oscar Kazanelson – Przewodniczący Rady Nadzorczej; powołany na stanowisko w dniu 19 stycznia 2023 roku na trzyletnią kadencję,

- (b) **opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego:**

Absolwent Szkoły Inżynierskiej Givaataim w Izraelu. Oscar Kazanelson ma ponad 40 lat doświadczenia na rynku deweloperskim w Izraelu i krajach Europy Środkowo-Wschodniej.

W latach 1992-2012 był związany z Olimpia Real Estate i Olimpia Holding Ltd. – spółką giełdową zajmującą się działalnością deweloperską w Izraelu i Europie Środkowo-Wschodniej. W tym okresie Olimpia wybudowała i dostarczyła kilka tysięcy mieszkań oraz ponad 100 000 mkw. powierzchni

handlowej i biurowej. Jako akcjonariusz, Dyrektor Zarządzający, a później Przewodniczący Rady Nadzorczej Oscar Kazanelson odpowiadał za całość działań inwestycyjnych – rozwój, marketing, sprzedaż, budowy i finansowanie. W 2000 roku założył Nanette Group – spółkę notowaną od 2006 roku na londyńskim AIM, w której pełnił funkcję Prezesa Zarządu. Od 17 października 2007 roku jest Przewodniczącym Rady Nadzorczej ROBYG SA.

(c) wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla emitenta:

Przewodniczący Rady Nadzorczej ROBYG S.A.,

(d) wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem:

ROBYG S.A. – Przewodniczący Rady Nadzorczej (obecnie),

Vantage Development S.A. – Przewodniczący Rady Nadzorczej (obecnie),

ROBYG Construction sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej (obecnie),

ROBYG Residence sp. z o.o. (dawniej: ROBYG Construction Poland sp. z o.o.) – Członek Rady Nadzorczej (do 24.05.2022 r.),

ROBYG Young City 1 sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej (do 7.06.2022 r.),

ROBYG Young City 2 sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej (do 22.06.2022 r.),

ROBYG Stacja Nowy Ursus sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej (do 6.06.2022 r.),

ROBYG Osiedle Królewskie sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej (do 11.02.2022 r.),

Królewski Park sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej (do 13.06.2022 r.),

ROBYG Mokotów Investment sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej (do 21.06.2022 r.),

ROBYG Green Mokotów sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej (do 06.06.2022 r.),

ROBYG Apartamenty Villa Nobile sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej (do 01.06.2022 r.),

ROBYG Wola Investment sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej (do 31.01.2022 r.),

OFCYN Management & Financing GmbH – Akcjonariusz, Prezes,

Reidar Consulting & Management Ltd – Akcjonariusz, Dyrektor Zarządzający,

EI – Son Engineering Ltd – Akcjonariusz,

Adi Sapir Investment and Holding Ltd – Akcjonariusz, Dyrektor,

ROBYG Piątkowo sp. z o.o. (dawniej: „Auto Centrum” Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne S.A.) – Członek Rady Nadzorczej (do 4.02.2021 r.).

Bricks Acquisitions Limited – Dyrektor/ współnik (do chwili obecnej)

(e) informacje na temat czy w okresie ostatnich pięciu lat dana osoba została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego:

Oscar Kazanelson w okresie ostatnich pięciu lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego.

Oscar Kazanelson w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

(f) szczegóły wszystkich przypadków upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego:

W okresie ostatnich pięciu lat nie miała miejsca upadłość, restrukturyzacja, zarząd komisaryczny ani likwidacja podmiotu, w którym Oscar Kazanelson pełnił funkcję członka organu zarządzającego lub nadzorczego.

(g) informację, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności emitenta, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,

Oscar Kazanelson nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do działalności Emitenta, nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej poza pełnieniem funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej spółki ROBYG S.A., przy czym Emitent i ROBYG S.A. należą do tej samej grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą jest spółka prawa niemieckiego TAG Immobilien AG z siedzibą w Hamburgu.

(h) informację, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym:

Oscar Kazanelson nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.

V.

(a) imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach emitenta oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana:

Martin Thiel – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej; powołany na stanowisko w dniu 19 stycznia 2023 roku na trzyletnią kadencję,

(b) opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego:

Absolwent studiów biznesowych w Ratyzbonie, posiada również amerykański certyfikat CPA (Certified Public Accountant) oraz CVA (Certified Valuation Analyst) w obszarze budowania wartości firmy.

Członek zarządu TAG Immobilien AG od 1 kwietnia 2014, dyrektor finansowy spółki. Ekspert z ponad 15-letnim doświadczeniem w pracy, jako audytor i doradca podatkowy. W spółce TAG Immobilien nadzoruje działania związane z kontrolingiem, księgowością, finansami, podatkami oraz IR&PR.

(c) wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla emitenta:

Członek Zarządu spółki prawa niemieckiego TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu, która posiada 100% akcji Emitenta oraz Członek Zarządu TAG Immobilien AG, która jest jednostką dominującą grupy kapitałowej, do której należy Emitent. Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej ROBYG S.A.,

(d) wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem:

TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH – Członek Zarządu (obecnie),

TAG Immobilien AG – Członek Zarządu (obecnie),

TAG Residential Real Estates sp. z o.o. – Członek Zarządu (obecnie),

Vantage Development S.A. – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej (obecnie),

ROBYG S.A. – Członek Rady Nadzorczej (obecnie),

Pełni funkcję dyrektora zarządzającego w spółkach:

TAG Finance Holding GmbH,

TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH,

TAG Nordimmobilien GmbH,

TAG Chemnitz-Immobilien GmbH,

TAG TSA Wohnimmobilien GmbH,

TAG Sachsenimmobilien GmbH,

TAG NRW-Wohnimmobilien & Beteiligungsgesellschaft mbH",

TAG 1. NRW-Immobilien GmbH TAG 2. NRW-Immobilien GmbH,

TAG Leipzig-Immobilien GmbH,

TAG Marzahn-Immobilien GmbH,

TAG SH-Immobilien GmbH,

TAG Magdeburg-Immobilien GmbH,

TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH,

TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH,

TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH,

TAG Spreewaldviertel-Immobilien GmbH,

TAG Wohnen GmbH,

TAG Stadthaus am Anger GmbH,

TAG Havel-Wohnimmobilien GmbH,

TAG Potsdam-Immobilien GmbH,

TAG Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH,

TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH,

TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen mbH,

TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH,

TAG Wohnungsgesellschaft Gera mbH,

TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Debschwitz mbH,
TAG Immobilien Service GmbH,
Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH,
TAG Schwerin-Immobilien GmbH,
TAG Zuhause Wohnen GmbH,
TAG Steckelhörn Immobilien GmbH,
Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH,
URANIA Grundstücksgesellschaft mbH,
BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsges. mbH,
Zweite Immobilienbeteiligungsges. BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG,
TAG Greifswald-Immobilien GmbH,
TAG Vogtland-Immobilien GmbH,
Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH,
Bau-Verein zu Hamburg "Junges Wohnen" GmbH,
BVHamburger Wohnimmobilien GmbH,
VFHG Verwaltungs GmbH,
TAG Gotha Wohnimmobilien GmbH & Co. KG,
TAG Brandenburg-Immobilien GmbH,
TAG Bartol Immobilien GmbH,
TAG Certram Immobilien GmbH,
TAG Sivaka Immobilien GmbH,
TAG Zidal Immobilien GmbH,
TAG Chemnitz Straubehof Immobilien GmbH,
TAG Chemnitz Muldental Immobilien GmbH,
TAG Chemnitz Zeisigwald Immobilien GmbH,
TAG Halle-Immobilien GmbH,
TAG Merseburg-Immobilien GmbH,
TAG Grimma-Immobilien GmbH,
TAG Sachsen-Anhalt Immobilien GmbH,
TAG Cottbus-Immobilien GmbH,
TAG Gotha-Immobilien GmbH,
TAG Müntz-Immobilien GmbH,
TAG Wohnen & Service GmbH,
TAG Immobilien Verwaltung GmbH,

TAG Portfolio Thüringen GmbH & Co. KG,
TAG Portfolio Mecklenburg-Vorpommern GmbH & Co. KG,
TAG Portfolio Sachsen GmbH & Co. KG,
TAG Colonia-Immobilien AG,
Colonia Wohnen GmbH,
Colonia Portfolio Ost GmbH,
Colonia Portfolio Berlin GmbH,
Colonia Wohnen Siebte GmbH,
Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH,
Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH,
Colonia Immobilien Verwaltung GmbH,
Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG,
Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG,
Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG,
TAG Wohnimmobilien Halle GmbH & Co. KG,
TAG Grasmus Immobilien GmbH.

- (e) informacje na temat czy w okresie ostatnich pięciu lat dana osoba została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego:**

Martin Thiel w okresie ostatnich pięciu lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego.

W okresie ostatnich pięciu lat Martin Thiel nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

- (f) szczegóły wszystkich przypadków upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego:**

W ciągu ostatnich pięciu lat nie doszło do upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego ani likwidacji podmiotu, w którym Martin Thiel pełnił funkcję członka organu zarządzającego lub nadzorczego.

- (g) informację, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności emitenta, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej:**

Martin Thiel nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do działalności Emitenta, nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub

członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej poza pełnieniem funkcji Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej spółki ROBYG S.A., przy czym Emitent i ROBYG S.A. należą do tej samej grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą jest spółka prawa niemieckiego TAG Immobilien AG z siedzibą w Hamburgu.

(h) informację, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym:

Martin Thiel nie figuruje w rejestrze niewypłacalnych dłużników prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.

VI.

(a) imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach emitenta oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana:

Dr Harboe Vaagt – Członek Rady Nadzorczej; powołany na stanowisko w dniu 19 stycznia 2023 roku na trzyletnią kadencję,

(b) opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego:

Absolwent studiów prawnych na Uniwersytecie w Kilonii, prawnik, członek hamburskiej Izby Adwokackiej. Po ukończeniu studiów prawniczych był adwokatem (1986- 1990), radcą prawnym i kierownikiem działu prawnego w Hypothekenbank w Hamburgu (1990-1999). W 1999 r. dołączył do TAG Immobilien AG jako radca prawny, a wkrótce potem został awansowany na Dyrektora Działu Prawnego. Od 1 kwietnia 2011 roku do końca roku 2021 członek zarządu TAG Immobilien AG. W strukturach spółki był odpowiedzialny za kwestie personalne, compliance, prawne, zarządzanie nieruchomościami, kontrolę wewnętrzną oraz IT.

(c) wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla emitenta:

Członek Rady Nadzorczej ROBYG S.A.,

(d) wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem:

Vantage Development S.A. – Członek Rady Nadzorczej (obecnie),

ROBYG S.A. – Członek Rady Nadzorczej (obecnie),

TAG Immobilien AG– Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),

TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),

TAG Finance Holding GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),

TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),

TAG Nordimmobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),

TAG Chemnitz-Immobilien GmbH TAG TSA Wohnimmobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),

TAG Sachsenimmobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),

TAG NRW-Wohnimmobilien & Beteiligungsgesellschaft mbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),

TAG 1. NRW-Immobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),

TAG 2. NRW-Immobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
 TAG Leipzig-Immobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
 TAG Marzahn-Immobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
 TAG SH-Immobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
 TAG Magdeburg-Immobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
 TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
 TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
 TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
 TAG Spreewaldviertel-Immobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
 TAG Wohnen GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
 TAG Stadthaus am Anger GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
 TAG Havel-Wohnimmobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
 TAG Potsdam-Immobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
 TAG Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
 TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
 TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen mbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
 TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
 TAG Wohnungsgesellschaft Gera mbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
 TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Debschwitz mbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
 Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
 TAG Schwerin-Immobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
 TAG Zuhause Wohnen GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
 TAG Steckelhörn Immobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
 Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
 URANIA Grundstücksgesellschaft mbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
 BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsges. mbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
 Zweite Immobilienbeteiligungsges. BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
 TAG Handwerkerservice GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
 TAG Greifswald-Immobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
 TAG Vogtland-Immobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
 Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
 Bau-Verein zu Hamburg "Junges Wohnen" GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),

BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
VFHG Verwaltungs GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
TAG Gotha Wohnimmobilien GmbH & Co. KG – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
TAG Brandenburg-Immobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
TAG Bartol Immobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
TAG Certram Immobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
TAG Sivaka Immobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
TAG Zidal Immobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
TAG Chemnitz Straubehof Immobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
TAG Chemnitz Muldental Immobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
TAG Chemnitz Zeisigwald Immobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
TAG Halle-Immobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
TAG Merseburg-Immobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
TAG Grimma-Immobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
TAG Sachsen-Anhalt Immobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
TAG Cottbus-Immobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
TAG Gotha-Immobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
TAG Müritz-Immobilien GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
TAG Wohnen & Service GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
TAG Immobilien Verwaltung GmbH – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
TAG Portfolio Thüringen GmbH & Co. KG – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),
TAG Portfolio Mecklenburg-Vorpommern GmbH & Co. KG – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku),

- (e) TAG Portfolio Sachsen GmbH & Co. KG – Dyrektor Zarządzający (do 31.12.2021 roku).
informacje na temat czy w okresie ostatnich pięciu lat dana osoba została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego:

Dr Harboe Vaagt w okresie ostatnich pięciu lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego.

Dr Harboe Vaagt w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

- (f) szczegóły wszystkich przypadków upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego:**

W ciągu ostatnich pięciu lat nie doszło do upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego ani likwidacji podmiotu, w którym Dr Harboe Vaagt pełnił funkcję członka organu zarządzającego lub nadzorczego.

- (g) informację, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności emitenta, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,**

Dr Harboe Vaagt nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do działalności Emitenta, nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej poza pełnieniem funkcji Członka Rady Nadzorczej spółki ROBYG S.A., przy czym Emitent i ROBYG S.A. należą do tej samej grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą jest spółka prawa niemieckiego TAG Immobilien AG z siedzibą w Hamburgu.

- (h) informację, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym:**

Dr Harboe Vaagt nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.

VII.

- (a) imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach emitenta oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana:**

Claudia Hoyer – Członek Rady Nadzorczej; powołana na stanowisko w dniu 19 stycznia 2023 roku na trzyletnią kadencję,

- (b) opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego:**

Absolwentka studiów biznesowych na Uniwersytecie w Berlinie. Związana ze spółką TAG Immobilien AG od 2012 roku, w której jest odpowiedzialna za zarządzanie i nabywanie nieruchomości, rozwój biznesowy oraz cyfryzację. W przeszłości przez ponad 10 lat zdobywała doświadczenie w branży nieruchomości, pełniąc różnorodne funkcje w m.in. Deutschen Kreditbank AG i DKB Immobilien AG.

- (c) wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla emitenta:**

Członek Zarządu spółki prawa niemieckiego TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu, która posiada 100% akcji Emitenta oraz Członek Zarządu TAG Immobilien AG, która jest jednostką dominującą grupy kapitałowej, do której należy Emitent. Członek Rady Nadzorczej ROBYG S.A.,

- (d) wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem:**

TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH – Członek Zarządu (obecnie),

TAG Immobilien AG – Członek Zarządu (obecnie),

TAG Residential Real Estates sp. z o.o. – Członek Zarządu (obecnie),

Vantage Development S.A. – Członek Rady Nadzorczej (obecnie),
ROBYG S.A. – Członek Rady Nadzorczej (obecnie),

Dyrektor zarządzający w spółkach (obecnie):

TAG Finance Holding GmbH,
TAG Beteiligungsvenwaltungs GmbH,
TAG Nordimmobilien GmbH,
TAG Chemnitz-Immobilien GmbH,
TAG TSA Wohnimmobilien GmbH,
TAG Sachsenimmobilien GmbH,
TAG NRW-Wohnimmobilien & Beteiligungsgesellschaft mbH,
TAG 1. NRW-Immobilien GmbH,
TAG 2. NRW-Immobilien GmbH,
TAG Leipzig-Immobilien GmbH,
TAG Marzahn-Immobilien GmbH,
TAG SH-Immobilien GmbH,
TAG Magdeburg-Immobilien GmbH,
TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH,
TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH,
TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH,
TAG Spreewaldviertel-Immobilien GmbH,
TAG Wohnen GmbH,
TAG Stadthaus am Anger GmbH,
TAG Havel-Wohnimmobilien GmbH,
TAG Potsdam-Immobilien GmbH,
TAG Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH,
TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH,
TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen mbH,
TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH,
TAG Wohnungsgesellschaft Gera mbH,
TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Debschwitz mbH,
TAG Immobilien Service GmbH,
Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH,
TAG Schwerin-Immobilien GmbH,

TAG Zuhause Wohnen GmbH,
TAG Steckelhörn Immobilien GmbH,
Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH,
URANIA Grundstücksgesellschaft mbH,
BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsges mbH,
Zweite Immobilienbeteiligungsges. BW Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG,
TAG Handwerkerservice GmbH,
TAG Greifswald-Immobilien GmbH,
TAG Vogtland-Immobilien GmbH,
Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH,
Bau-Verein zu Hamburg "Junges Wohnen" GmbH,
BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH,
VFHG Verwaltungs GmbH,
TAG Gotha Wohnimmobilien GmbH & Co. KG,
TAG Brandenburg-Immobilien GmbH,
TAG Bartol Immobilien GmbH,
TAG Certram Immobilien GmbH,
TAG Sivaka Immobilien GmbH,
TAG Zidal Immobilien GmbH,
TAG Chemnitz Straubehof Immobilien GmbH,
TAG Chemnitz Muldental Immobilien GmbH,
TAG Chemnitz Zeisigwald Immobilien GmbH,
TAG Halle-Immobilien GmbH,
TAG Merseburg-Immobilien GmbH,
TAG Grimma-Immobilien GmbH,
TAG Sachsen-Anhalt Immobilien GmbH,
TAG Cottbus-Immobilien GmbH,
TAG Gotha-Immobilien GmbH,
TAG Müritztal-Immobilien GmbH,
TAG Wohnen & Service GmbH,
TAG Immobilien Verwaltung GmbH,
TAG Portfolio Thüringen GmbH & Co. KG,
TAG Portfolio Mecklenburg-Vorpommern GmbH & Co. KG,
TAG Portfolio Sachsen GmbH & Co. KG,

TAG Colonia-Immobilien AG,
Colonia Wohnen GmbH,
Colonia Portfolio Ost GmbH,
Colonia Portfolio Berlin GmbH,
Colonia Wohnen Siebte GmbH,
Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH,
Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH,
Colonia Immobilien Verwaltung GmbH,
Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG,
Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG,
Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG,
TAG Wohnimmobilien Halle GmbH & Co. KG,
TAG Grasmus Immobilien GmbH.

- (e) informacje na temat czy w okresie ostatnich pięciu lat dana osoba została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego:**

Claudia Hoyer w okresie ostatnich pięciu lat nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego.

Claudia Hoyer w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymała sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

- (f) szczegóły wszystkich przypadków upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcję członka organu zarządzającego lub nadzorczego:**

W ciągu ostatnich pięciu lat nie doszło do upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego ani likwidacji podmiotu, w którym Claudia Hoyer pełniła funkcję członka organu zarządzającego lub nadzorczego.

- (g) informację, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności emitenta, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,**

Claudia Hoyer nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do działalności Emitenta, nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej poza pełnieniem funkcji Członka Rady Nadzorczej spółki ROBYG S.A., przy czym Emitent i ROBYG S.A. należą do tej samej grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą jest spółka prawa niemieckiego TAG Immobilien AG z siedzibą w Hamburgu.

- (h) informację, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym:**

Claudia Hoyer nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.

VIII.

- (a) imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach emitenta oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana:**

Radosław Biedecki – Członek Rady Nadzorczej; powołany na stanowisko w dniu 19 stycznia 2023 roku na trzyletnią kadencję,

- (b) opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego:**

Ukończył studia na Wydziale Prawa Uniwersytetu im. Roberta Schumana w Strasburgu (Francja) oraz na Uniwersytecie Warszawskim. Jest także absolwentem kursu prawa angielskiego i europejskiego, organizowanego przez UW oraz Uniwersytet Cambridge. Do 31 sierpnia 2022 roku partner w kancelarii Noerr Biedecki sp. k. Radca prawny w kancelarii DWF Poland Jamka sp.k. Ekspert z ponad 20-letnim doświadczeniem w obszarze prawa polskiego i międzynarodowego w sektorze nieruchomości.

- (c) wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla emitenta:**

Członek Rady Nadzorczej ROBYG S.A.,

- (d) wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem:**

Noerr Biedecki sp.k. – komplementariusz (do 31 sierpnia 2022 roku),

Vantage Development S.A. – Członek Rady Nadzorczej (obecnie)

ROBYG S.A. – Członek Rady Nadzorczej (obecnie),

DWF Poland Jamka sp.k. – Senior Counsel | Radca Prawny (obecnie).

- (e) informacje na temat czy w okresie ostatnich pięciu lat dana osoba została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego:**

Radosław Biedecki w okresie ostatnich pięciu lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego.

Radosław Biedecki w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

- (f) szczegóły wszystkich przypadków upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego:**

W ciągu ostatnich pięciu lat nie doszło do upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego ani likwidacji podmiotu, w którym Radosław Biedecki pełnił funkcję członka organu zarządzającego lub nadzorczego.

- (g) informację, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności emitenta, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,**

Radosław Biedecki nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do działalności Emitenta, nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej poza pełnieniem funkcji Członka Rady Nadzorczej spółki ROBYG S.A., przy czym Emitent i ROBYG S.A. należą do tej samej grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą jest spółka prawa niemieckiego TAG Immobilien AG z siedzibą w Hamburgu.

- (h) informację, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym:**

Radosław Biedecki nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.

IX.

- (a) imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach emitenta oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana:**

Przemysław Kurczewski – Członek Rady Nadzorczej; powołany na stanowisko w dniu 19 stycznia 2023 roku na trzyletnią kadencję,

- (b) b) opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego:**

Absolwent Wydziału Ekonomii i Prawa University of Maryland w Stanach Zjednoczonych oraz studiów MBA na Politechnice Warszawskiej. Długoletni Prezes Zarządu Emitel S.A.

W Telekomunikacji Polskiej S.A. odpowiadał m.in. za relacje regulacyjne oraz tworzenie i wdrażanie strategii hurtowej. Podczas pracy w PricewaterhouseCoopers, Kancelarii Wierzbowski i Wspólnicy oraz Kancelarii Coopers & Lybrand analizował i rozwiązywał złożone kwestie o charakterze prawno-organizacyjnym. Od grudnia 2019 roku do lutego 2022 roku zastępca dyrektora NCBR.

Laureat wielu nagród, w tym Złotej i Kryształowej Anteny przyznanych podczas Sympozjum Świata Telekomunikacji i Mediów w kategoriach Menedżer Roku oraz Firma Roku oraz nagrody Diamenty Private Equity dla najdynamiczniej rozwijającej się spółki portfelowej na rynku polskim.

- (c) wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla emitenta:**

Członek Rady Nadzorczej ROBYG S.A.,

- (d) wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem:**

Emitel S.A. – Członek Rady Nadzorczej (do 2020 roku),

Vantage Development S.A. – Członek Rady Nadzorczej (obecnie),

ROBYG S.A. - Członek Rady Nadzorczej (obecnie)

- (e) **informacje na temat czy w okresie ostatnich pięciu lat dana osoba została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego:**

Przemysław Kurczewski w okresie ostatnich pięciu lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego.

W okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

- (f) **szczegóły wszystkich przypadków upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego:**

W okresie ostatnich pięciu lat nie miała miejsca upadłość, restrukturyzacja, zarząd komisaryczny ani likwidacja podmiotu, w którym Przemysław Kurczewski pełnił funkcję członka organu zarządzającego lub nadzorczego.

- (g) **informację, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności emitenta, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej:**

Przemysław Kurczewski nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do działalności Emitenta, nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej poza pełnieniem funkcji Członka Rady Nadzorczej spółki ROBYG S.A., przy czym Emitent i ROBYG S.A. należą do tej samej grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą jest spółka prawa niemieckiego TAG Immobilien AG z siedzibą w Hamburgu.

- (h) **informację, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym:**

Przemysław Kurczewski nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.

5.24. Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy.

Jedynym akcjonariuszem, posiadającym 100% akcji Emitenta jest spółka prawa niemieckiego TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu.

6. SPRAWOZDANIA FINANSOWE

Za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2022 roku, Emitent sporządził jedynie jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, które wraz ze sprawozdaniem z badania stanowi Załącznik 7 do niniejszego Dokumentu Informacyjnego. Na podstawie art. 56 ust. 2 pkt 1) ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości Emitent nie sporządzał skonsolidowanych sprawozdań finansowych za powyższy rok obrotowy - wybrane dane finansowe spółek zależnych emitenta nieobjętych konsolidacją, zawierające

podstawowe pozycje ich rocznego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2022 stanowią Załącznik 8 do niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

Gwarant sporządził skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku (Skonsolidowany Raport Roczny TAG Immobilien AG za rok 2022) oraz Raport Kwartalny TAG Immobilien AG za 1. kwartał 2023 roku, który jest dostępny na stronie internetowej pod adresem: <https://www.tag-ag.com/en/investor-relations/financial-statements/annual-reports>.

7. INFORMACJE DODATKOWE

Emitentowi ani jego dłużnym instrumentom finansowym nie zostały przyznane ratingi kredytowe.

8. LISTA ZAŁĄCZNIKÓW

Do niniejszego Dokumentu Informacyjnego załączone są następujące dokumenty:

1. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta
2. Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta
3. Warunki Emisji Obligacji
4. Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji, tj.
 - (a) uchwała nr 1/05/2023 Zarządu Vantage Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu z dnia 31.05.2023 r. w sprawie: ustanowienia nowego programu emisji obligacji przez spółkę Vantage Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu oraz wyrażenia zgody na zawarcie poszczególnych umów w związku z nowym programem emisji obligacji
 - (b) uchwała nr 19/2023 Rady Nadzorczej VANTAGE DEVELOPMENT S.A. z siedzibą we Wrocławiu z dnia 20 czerwca 2023 r. podjęta na podstawie § 16 ust. 5 Statutu Spółki VANTAGE DEVELOPMENT S.A. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie przez Spółkę programu emisji obligacji o wartości maksymalnej 35.000.000 EUR (słownie: trzydzieści pięć milionów euro) („Program Emisji”) i zaciąganie zobowiązań w drodze emisji przez Spółkę obligacji w jednej lub wielu seriach do maksymalnej wartości Programu Emisji;
 - (c) uchwała nr 1/06/2023 Zarządu Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu z dnia 23.06.2023 r. w sprawie emisji obligacji serii AA, określenia marży oraz łącznej maksymalnej wartości nominalnej emitowanych obligacji serii AA
 - (d) uchwała nr 2/06/2023 z dnia 29 czerwca 2023 r. Zarządu Vantage Development SA. z siedzibą we Wrocławiu w przedmiocie warunkowego przydziału obligacji serii AA emitowanych w ramach programu emisji obligacji do kwoty 35.000.000 EUR
5. Gwarancja
6. Umowa z Administratorem
7. Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2022 wraz ze sprawozdaniem z badania
8. Wybrane dane finansowe spółek zależnych emitenta nieobjętych konsolidacją, zawierające podstawowe pozycje ich rocznego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2022

9. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Gwaranta za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2022 wraz ze sprawozdaniem z badania
10. Definicje i objaśnienia skrótów

(część dokumentów załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego zostało podpisanych niewidocznym elektronicznym podpisem kwalifikowanym)

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Eyal
Keltsh
Data: 2023.08.21 08:34:23 CEST

Podpisany elektronicznie przez
Marta Hejak
21.08.2023
9:17:40 +02'00'

ZALĄCZNIK 1
INFORMACJA ODPOWIADAJĄCA ODPISOWI AKTUALNEMU Z KRAJOWEGO
REJESTRU SĄDOWEGO EMITENTA

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 08.08.2023 godz. 13:02:42

Numer KRS: 0000030117

**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	24.07.2001		
Ostatni wpis	Numer wpisu	96	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/534401/23/963	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 930778024, NIP: 8960000701
3.Firma, pod którą spółka działa	VANTAGE DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	RHB 6074 SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA - FABRYCZNEJ, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY REJESTROWY
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. DOLNOŚLĄSKIE, powiat WROCŁAW, gmina WROCŁAW, miejsc. WROCŁAW
2.Adres	ul. JAWORSKA, nr 11, lok. ---, miejsc. WROCŁAW, kod 53-612, poczta WROCŁAW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	HTTPS://VANTAGE-SA.PL/

Rubryka 3 - Oddziały

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o statucie	
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1 - AKT NOTARIALNY Z DNIA 27.12.1995 R., SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA PAWŁA BŁASZCZAKA Z KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE PRZY UL.DŁUGIEJ 31, REP. A NR 21270/95; - ZMIANY DOTYCHCZAS NIEZAREJESTROWANE: AKT NOTARIALNY Z DNIA 30.03.2001 R.,

	SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA JOLANTĘ OŁPIŃSKĄ Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU PRZY UL.GRABISZYŃSKIEJ 14/1, REP. A NR 1689/01: M.IN. ZMIANA STATUTU SPÓŁKI W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM ART.1, ART.7 ORAZ ART.22 UST.2 PKT.6, W TYM ZMIANA FIRMY SPÓŁKI.
2	-26.09.2001 R., REP. A NR 5237/01, NOTARIUSZ JOLANTA OŁPIŃSKA Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU, ZMIENIONO ART. 10, ART. 17, DODANO ART. 28.1 PKT 4.
3	28.02.2002 R. REPERTORIUM A NR 1134/02 KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU PRZY UL. GRABISZYŃSKIEJ 14/1 NOTARIUSZ JOLANTA OŁPIŃSKA ZMIANA TREŚCI ART.15 STAUTU SPÓŁKI
4	AKT NOTARIALNY Z DNIA 20.12.2007 R., NOTARIUSZ BEATA BARANOWSKA-SEWERYN, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU PRZY UL. RUSKIEJ 3/4, REPERTORIUM A NR 10914/2007, UCHYŁONO W CAŁOŚCI DOTYCHCZASOWĄ TREŚĆ STATUTU SPÓŁKI I NADANO MU NOWE BRZMIENIE.
5	AKT NOTARIALNY Z DNIA 29.01.2008 R., NOTARIUSZ BEATA BARANOWSKA-SEWERYN, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU PRZY UL. RUSKIEJ 3/4, REPERTORIUM A NR 1773/2008, ZMIENIONO §7 STATUTU
6	AKT NOTARIALNY Z DNIA 09.04.2008 R., REP. A NR 6040/2008 SPORZĄDZONY PRZED ASEOREM NOTARIALNYM MARKIEM WYPARTEM ZASTĘPCĄ NOTARIUSZA BEATY BARANOWSKIEJ-SEWERYN Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU PRZY UL. RUSKIEJ 3/4, NA PODSTAWIE KTÓREGO ZMIENIONO PAR. 7 STATUTU SPÓŁKI.
7	09.05.2011 R., NOTARIUSZ BEATA BARANOWSKA-SEWERYN, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU PRZY UL. 3/4, REP. A NR 40442/2011 - ZMIENIONO: § 6 PKT 1, § 7 PKT 1, § 9 PKT 2, § 15 PKT 1, W § 15 DODANO PKT 4, PKT 5, W § 16 DODANO PKT 7, § 18 PKT 2, § 18 PKT 3, § 18 PKT 4, § 18 PKT 5, § 19 PKT 3 - SKREŚLONO: § 7 PKT 2 PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY STATUTU
8	19.08.2011 R., ASESOR NOTARIALNY ANNA LUBIENIECKA, ZASTĘPCA NOTARIUSZA BEATY BARANOWSKIEJ-SEWERYN, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU, UL. RUSKA 3/4, REPERTORIUM A NR 65968/2011 - ZMIENIONO: § 7 PKT 1.
9	22.05.2013 R., NOTARIUSZ BEATA BARANOWSKA-SEWERYN Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU PRZY UL.RUSKIEJ 3/4, REPERTORIUM A NUMER 40856/2013 - ZMIANA §17 UST.2 PKT "N" STATUTU SPÓŁKI
10	04.11.2013 R., NOTARIUSZ BEATA BARANOWSKA-SEWERYN Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU UL.RUSKA 3/4, REPERTORIUM A NR 96950/2013 - ZMIANA §7 STATUTU 22.05.2013 R., NOTARIUSZ BEATA BARANOWSKA-SEWERYN Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU UL. RUSKA 3/4, REPERTORIUM A NR 40856/2013 - ZMIANA §7 STATUTU SPÓŁKI
11	16.06.2016 R., NOTARIUSZ TOMASZ KALINOWSKI Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU PRZY ULICY RYNEK NUMER 60, REPERTORIUM A NR 15115/2016 - ZMIENIONO BRZMIENIE §13 UST.2 STATUTU SPÓŁKI
12	15.09.2017 R., NOTARIUSZ TOMASZ KALINOWSKI Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU PRZY ULICY RYNEK NR 60, REPERTORIUM A NR 22178/2017 - ZMIENIONO §7 UST.1 STATUTU SPÓŁKI
13	19.06.2018 R., NOTARIUSZ TOMASZ KALINOWSKI Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU PRZY ULICY RYNEK NR 60, REPERTORIUM A NR 13060/2018 - ZMIENIONO §7 UST.1 STATUTU SPÓŁKI
14	19.06.2019R., NOTARIUSZ TOMASZ KALINOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU PRZY UL. RYNEK NR 50, REP. A NR 11402/2019; ZMIENIONO §7 STATUTU SPÓŁKI.
15	26.05.2020 R., NOTARIUSZ TOMASZ KALINOWSKI Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU PRZY ULICY RYNEK 60, REPERTORIUM A NR 10705/2020 - ZMIENIONO §1, §6 UST.1, §9, §11 UST.2, §15, W §16 UST.1,2 I 7, §17, §18, §23, §24 UST.2, §25 UST.3, §27 UST.3, W §27 DODAJE UST.6, USUNIĘTO §29
16	13.05.2022 R. NOTARIUSZ TOMASZ KALINOWSKI Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE

	WROCŁAWIU PRZY ULICY RYNEK 60, REPERTORIUM A NR 6178/2022 - ZMIENIONO § 17 UST. 2, § 24 UST. 2, USUNIĘTO § 17 UST. 3
17	23.03.2023 R. NOTARIUSZ TOMASZ KALINOWSKI Z KANCELARII NOTARIANEJ WE WROCŁAWIU PRZY UL. RYNEK 60, REPERTORIUM A NR 2715/2023 - ZMIENIONO § 6 UST. 1, § 13, § 16 UST. 3 I 5, § 17 UST. 2, § 20, § 26 UST. 2, § 27 UST. 6, W § 9 PO UST. 2 DODANO UST. 3 ORAZ W § 17 PO UST. 2 DODANO UST. 3,

Rubryka 5

1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	NIE
5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki

Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza

1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	TAG BETEILIGUNGS-UND IMMOBILIENVERWALTUNGS GMBH
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	---
	4.Numer KRS	-----
	6.Czy wspólnik posiada całość akcji spółki?	NIE

Rubryka 8 - Kapitał spółki

1.Wysokość kapitału zakładowego	30 108 257,72 Zł
2.Wysokość kapitału docelowego	-----
3.Liczba akcji wszystkich emisji	48561706
4.Wartość nominalna akcji	0,62 Zł
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	38 712 940,74 Zł
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
1.Określenie wartości akcji objętych za aport	1 4 169 115,60 Zł

Rubryka 9 - Emisja akcji

1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	800000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
2	1.Nazwa serii akcji	B
	2.Liczba akcji w danej serii	5635316
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
3	1.Nazwa serii akcji	SERIA C
	2.Liczba akcji w danej serii	12764684
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
4	1.Nazwa serii akcji	SERIA D
	2.Liczba akcji w danej serii	6724380
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
5	1.Nazwa serii akcji	E
	2.Liczba akcji w danej serii	22637326
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
6	1.Nazwa serii akcji	F
	2.Liczba akcji w danej serii	0
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych

Brak wpisów

Rubryka 11 - Nie dotyczy

1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?

NIE

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek

Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD SPÓŁKI
2.Sposób reprezentacji podmiotu		W PRZYPADKU ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ I PODPISYWANIA W IMIENIU SPÓŁKI UPOWAŻNIENI SĄ DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE LUB CZŁONEK ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM, ZAŚ W PRZYPADKU ZARZĄDU JEDNOOSOBOWEGO CZŁONEK ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY SAMODZIELNIE.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	PAWLUKOWICZ
	2.Imiona	DARIUSZ
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	79020902195, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	HEJAK
	2.Imiona	MARTA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	81080509223, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
3	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	KELTSH
	2.Imiona	EYAL
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	65082313897, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru		
1	1.Nazwa organu	RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu	
	1	1.Nazwisko
		2.Imiona
		3.Numer PESEL lub data urodzenia
		1.Nazwisko

2	2.Imiona	MARTIN
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	-----, -----
3	1.Nazwisko	HOYER
	2.Imiona	CLAUDIA
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	-----, -----
4	1.Nazwisko	BIEDECKI
	2.Imiona	RADOSŁAW ZBIGNIEW
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	69120100610, -----
5	1.Nazwisko	KURCZEWSKI
	2.Imiona	PRZEMYSŁAW
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	69010900117, -----
6	1.Nazwisko	KAZANELSON
	2.Imiona	OSCAR
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	55053117559, -----

Rubryka 3 - Prokurenci

1	1.Nazwisko	KONARSKI
	2.Imiona	ROBERT JÓZEF
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	75031314336, -----
	4.Rodzaj prokury	PROKURA SAMOISTNA

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności

1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	2	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	3	66, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	4	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	5	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	6	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	7	71, 12, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE INŻYNIERII I ZWIĄZANE Z NIĄ DORADZTWO TECHNICZNE
	8	70, , , DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES); DORADZTWO ZWIĄZANE Z ZARZĄDZANIEM
	9	71, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do

1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	29.05.2002	01.01.2001 - 31.12.2001
	2	08.07.2003	01.01.2002 R. - 31.12.2002 R.
	3	09.07.2004	01.01.2003 R. - 31.12.2003 R.
	4	14.07.2005	01.01.2004 R. - 31.12.2004 R.
	5	21.07.2006	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.
	6	31.08.2007	01.01.2006 R - 31.12.2006 R.
	7	17.07.2008	01.01.2007R.-31.12.2007R.
	8	26.06.2009	01.01.2008-31.12.2008
	9	23.06.2010	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	10	27.05.2011	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	11	06.07.2012	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	12	11.06.2013	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	13	27.05.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	14	08.06.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	15	23.06.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	16	03.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	17	05.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	18	04.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	19	05.06.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	20	12.05.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	21	23.05.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	22	12.07.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2001 - 30.09.2001
	2	*****	01.01.2002 R. - 31.12.2002 R.
	3	*****	01.01.2006 R - 31.12.2006 R.
	4	*****	01.01.2007R.-31.12.2007R.
	5	*****	01.01.2008-31.12.2008
	6	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	7	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	8	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	9	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	10	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	11	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	12	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	13	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	14	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	15	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	16	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	17	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	18	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	19	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o	1	*****	1.01.2001 - 31.12.2001

zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	2	*****	01.01.2002 R. - 31.12.2002 R.
	3	*****	01.01.2003 R. - 31.12.2003 R.
	4	*****	01.01.2004 R. - 31.12.2004 R.
	5	*****	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.
	6	*****	01.01.2006 R - 31.12.2006 R.
	7	*****	01.01.2007R.-31.12.2007R.
	8	*****	01.01.2008-31.12.2008
	9	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	10	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	11	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	12	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	13	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	14	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	15	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	16	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	17	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	18	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	19	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	20	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	21	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	22	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2001 - 31.12.2001
	2	*****	01.01.2002 R. - 31.12.2002 R.
	3	*****	01.01.2003 R. - 31.12.2003 R.
	4	*****	01.01.2004 R. - 31.12.2004 R.
	5	*****	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.
	6	*****	01.01.2006 R - 31.12.2006 R.
	7	*****	01.01.2007R.-31.12.2007R.
	8	*****	01.01.2008-31.12.2008
	9	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	10	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	11	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	12	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	13	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	14	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	15	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	16	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	17	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	18	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	19	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	20	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	21	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021

22	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	06.07.2012	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	2	11.06.2013	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	3	27.05.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	08.06.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	5	23.06.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	6	03.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	04.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	04.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	9	05.06.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	10	12.05.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	2	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	5	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	6	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	9	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	10	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	2	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	5	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	6	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	9	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	10	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	2	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	5	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	6	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018

9	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
10	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe

31.12.1995

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

1	1.Informacja o otwarciu likwidacji	26.09.2001 R. NOTARIUSZ JOLANTA OŁPIŃSKA, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU, REP. A NR 5237/01
	2.Informacja o zakończeniu likwidacji	UCHWAŁA NR 1 NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁKI POD FIRMĄ ASSET INVEST IN POLAND SPÓŁKA AKCYJNA W LIKWIDACJI W SPRAWIE UCHYLENIA LIKWIDACJI - AKT NOTARIALNY Z DNIA 30.08.2006 R., NOTARIUSZ BEATA BARANOWSKA-SEWERYN Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU PRZY UL. RUSKIEJ 3/4, REPERTORIUM A NR 6696/2006
	3.Sposób reprezentacji podmiotu przez likwidatorów	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ I PODPISYWANIA W IMIENIU SPÓŁKI UPOWAŻNIONY JEST KAŻDY Z LIKWIDATORÓW SAMODZIELNIE
	Podrubryka 1	

Dane likwidatorów
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu	
1.Określenie okoliczności	ROZWIĄZANIE
2.Informacja o rozwiązaniu, w tym rozwiązaniu bez przeprowadzenia likwidacji lub unieważnieniu	26.09.2001 R. NOTARIUSZ JOLANTA OŁPIŃSKA, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU, REP. A NR 5237/01 UCHWAŁA NR 1 NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA.

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu		
1	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE CZĘŚCI MAJĄTKU INNEJ SPÓŁKI W WYNIKU PODZIAŁU
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	PLANOWANE WARUNKOWE PRZEJĘCIE CZĘŚCI MAJĄTKU SPÓŁKI IMPEL SPÓŁKA AKCYJNA (SPÓŁKA DZIELONA) NA PODSTAWIE ART.529 § 1 PKT 4 KSH POPRZEC PRZENIESIENIE NA VANTAGE DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA (SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA) ZORGANIZOWANEJ CZĘŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA SPÓŁKI DZIELONEJ W POSTACI ZAKŁADU ECOIMPEL - UCHWAŁA NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY SPÓŁKI VANTAGE DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z DNIA 19.08.2011 R. SPORZĄDZONA PRZECZ ASESORA NOTARIALNEGO ANNĘ LUBIEŃSKĄ ZASTĘPCĘ NOTARIUSZA BEATY BARANOWSKIEJ - SEWERYN REP A NR 65968/2011.
	Podrubryka 1 Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki	
	Brak wpisów	
	Podrubryka 2 Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału	
	Brak wpisów	
2	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE CZĘŚCI MAJĄTKU INNEJ SPÓŁKI W WYNIKU PODZIAŁU
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	OPIS SPOSOBU PODZIAŁU - PODZIAŁ PRZECZ WYDZIELENIE DOKONANY NA PODSTAWIE PRZEPISU ART. 529 § 1 PKT 4 KSH, POPRZEC PRZENIESIENIE CZĘŚCI MAJĄTKU SPÓŁKI IMPEL S.A. Z/S WE WROCŁAWIU W POSTACI ZORGANIZOWANEJ CZĘŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA ("ZAKŁAD ECOIMPEL"), NA RZECZ SPÓŁKI VANTAGE DEVELOPMENT S.A. Z/S WE WROCŁAWIU. DATA PODJĘCIA UCHWAŁY ORAZ ORGAN PODEJMUJĄCY UCHWAŁĘ: 1)UCHWAŁA NR 1 NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY SPÓŁKI VANTAGE DEVELOPMENT S.A. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU Z DNIA 19 SIERPNIA 2011 ROKU W SPRAWIE PODZIAŁU SPÓŁKI IMPEL S.A. POPRZEC PRZENIESIENIE CZĘŚCI MAJĄTKU IMPEL S.A. NA SPÓŁKĘ I ZGODY NA BRZMIENIE PLANU PODZIAŁU IMPEL S.A, W SPRAWIE PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI W ZWIĄZKU Z PODZIAŁEM SPÓŁKI IMPEL S.A. ORAZ WYRAŻENIA ZGODY NA BRZMIENIE STATUTU SPÓŁKI - ZOSTAŁA PODJĘTA W DNIU 19.08.2011 R. PRZECZ NADZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE AKCJONARIUSZY SPÓŁKI VANTAGE DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA (REP A NR 65968/2011 PRZECZ ASESOREM NOTARIALNYM ANNĄ LUBIEŃSKĄ ZASTĘPCĄ NOTARIUSZA BEATY BARANOWSKIEJ -SEWERYN Z KANCELARII NOTARIALNEJ, WE WROCŁAWIU, UL. RUSKA 3/4); 2)UCHWAŁA NR 3 NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA IMPEL S.A. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU Z DNIA 6 WRZEŚNIA 2011 ROKU W SPRAWIE PODZIAŁU SPÓŁKI IMPEL S.A. - ZOSTAŁA PODJĘTA W DNIU 06.09.2011 R. PRZECZ NADZWYCZAJNE WALNE

		ZGROMADZENIE AKCJONARIUSZY SPÓŁKI "IMPEL" SPÓŁKA AKCYJNA (REP A NR 70128/2011 PRZED NOTARIUSZEM BEATĄ BARANOWSKĄ - SEWERYN Z KANCELARII NOTARIALNEJ, WE WROCŁAWIU, UL. RUSKA 3/4).
Podrubryka 1		
Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki		
Brak wpisów		
Podrubryka 2		
Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału		
1	1.Nazwa lub firma	"IMPEL" SPÓŁKA AKCYJNA,-----
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	-----,
	5.Numer REGON	006318849
3	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	POŁĄCZENIE SPÓŁEK VANTAGE DEVELOPMENT S.A. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU ORAZ SPÓŁKI VD INVEST POZNAŃ SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU W SPOSÓB OKREŚLONY W ART.492 § 1 KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH, POPRZEC PRZENIESIENIE CAŁEGO MAJĄTKU VD INVEST POZNAŃ Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU (SPÓŁKA PRZEJMOWANA) NA VANTAGE DEVELOPMENT S.A. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU (SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA) BEZ WYDAWANIA UDZIAŁÓW WSPÓLNIKÓWI SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ, KTÓRYM JEST SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA, ZGODNIE Z ART.514 K.S.H. NA MOCY UCHWAŁY NR 1 NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ Z DNIA 30.11.2020 R., REP.A NR 26741/2020 ZAPROTOKOŁOWANEJ PRZEC NOTARIUSZA TOMASZA KALINOWSKIEGO Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU UL.RYNEK 60 ZA ZGODĄ ZARZĄDU SPÓŁKI PRZEJMUJĄCEJ WYRAŻONEJ W UCHWALE NR 12/11/2020 ZARZĄDU VANTAGE DEVELOPMENT S.A. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU Z DNIA 30 LISTOPADA 2020 R.
Podrubryka 1		
Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki		
Brak wpisów		
Podrubryka 2		
Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału		
1	1.Nazwa lub firma	VD INVEST POZNAŃ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,-----
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	POLSKA, KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000784668
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	383288961
4	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	POŁĄCZENIE SPÓŁEK VANTAGE DEVELOPMENT S.A. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU ORAZ SPÓŁKI VD BUDOWNICTWO SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU W SPOSÓB OKREŚLONY W ART.492 21 1 KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH, POPRZEC PRZENIESIENIE CAŁEGO MAJĄTKU VD BUDOWNICTWO Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU (SPÓŁKA PRZEJMOWANA) NA VANTAGE DEVELOPMENT S.A. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU (SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA) BEZ WYDAWANIA UDZIAŁÓW WSPÓLNIKOWI SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ, KTÓRYM JEST SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA, ZGODNIE Z ART.514 §1 K.S.H. NA MOCY UCHWAŁY NR 1 NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ Z DNIA 06.04.2021 R., REP. A NR 6404/2021, ZAPROTOKOŁOWANEJ PRZEC NOTARIUSZA TOMASZA KALINOWSKIEGO Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU PRZY ULICY RYNEK 60 ZA ZGODĄ ZARZĄDU SPÓŁKI PRZEJMUJĄCEJ WYRAŻONEJ W UCHWALE NR 01/04/2021

ZARZĄDU VANTAGE DEVELOPMENT S.A. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU Z DNIA 06.04.2021 R.

Podrubryka 1

Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki

Brak wpisów

Podrubryka 2

Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału

1	1.Nazwa lub firma	VD BUDOWNICTWO, SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	POLSKA, KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000744666
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	381012048

5

1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	POŁĄCZENIE SPÓŁKI VANTAGE DEVELOPMENT S.A. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU ORAZ SPÓŁKI OGRODY BOTANICZNE SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU W SPOSÓB OKREŚLONY W ART. 492 § 1 PKT 1) KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH, POPRZECZ PRZENIESIENIE CAŁEGO MAJĄTKU SPÓŁKI OGRODY BOTANICZNE Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU (SPÓŁKA PRZEJMOWANA) NA SPÓŁKĘ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU (SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA) BEZ WYDAWANIA UDZIAŁÓW WSPÓLNIKOWI SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ, KTÓRYM JEST SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA, ZGODNIE Z ART. 514 § 1 K.S.H. NA MOCY UCHWAŁY NR 1 NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ Z DNIA 13.05.2022 R., REP. A NR 6174/2022 ZAPROTOKOŁOWANEJ PRZECZ NOTARIUSZA TOMASZA KALINOWSKIEGO Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU UL. RYNEK 60 ZA ZGODĄ ZARZĄDU SPÓŁKI PRZEJMUJĄCEJ WYRAŻONEJ W UCHWALE NR 6/05/2022 ZARZĄDU VANTAGE DEVELOPMENT S.A. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU Z DNIA 13 MAJA 2022 R., 13.05.2022, ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW

Podrubryka 1

Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki

Brak wpisów

Podrubryka 2

Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału

1	1.Nazwa lub firma	OGRODY BOTANICZNE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	-----,-----
	3.Numer w rejestrze	0000920129
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	-----
	5.Numer REGON	389853681

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 08.08.2023

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

ZALĄCZNIK 2
UJEDNOLICONY AKTUALNY TEKST STATUTU EMITENTA

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego trzeciego marca dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (23.03.2023 r.) we Wrocławiu, przy ulicy Jaworskiej numer 11, odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki pod firmą: **VANTAGE DEVELOPMENT spółka akcyjna** z siedzibą we Wrocławiu, adres siedziby: 53-612 Wrocław, ulica Jaworska numer 11, posiadającej numer REGON: 930778024 oraz NIP: 8960000701, zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000030117** (dalej „**Spółka**”), z którego notariusz **Tomasz Kalinowski**, z Kancelarii Notarialnej Agata Romanowicz, Kamila Kamińska, Tomasz Kalinowski spółka cywilna we Wrocławiu, ulica Rynek numer 60, sporządził protokół o poniższej treści.-----

PROTOKÓŁ NADZWYCAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA

(…)

„Statut Spółki VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Spółka działa pod firmą Vantage Development Spółka Akcyjna. Spółka może używać skrótu Vantage Development S.A. oraz wyróżniającego ją znaku graficznego. -----

§ 2.

Siedzibą Spółki jest Wrocław.-----

§ 3.

1. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą. -----
2. Spółka może tworzyć swoje oddziały na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.----

§ 4.

1. Założycielem Spółki jest Skarb Państwa.-----
2. Spółka powstała w wyniku przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą: Przedsiębiorstwo Państwowe Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego we Wrocławiu.-----

§ 5.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.-----

PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

§ 6.

1. Przedmiotem działalności Spółki – według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) jest:-
- a) 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, -----
 - b) 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, -----
 - c) 42 Roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, -----
 - d) 43 Roboty budowlane specjalistyczne, -----
 - e) 62.03. Z Działalność związana zarządzaniem urządzeniami informatycznymi, -----
 - f) 64.20.Z Działalność holdingów finansowych, -----
 - g) 64.30.Z Działalność trustów, funduszków i podobnych instytucji finansowych, -----
 - h) 64.91.Z leasing finansowy, -----
 - i) 64.92.Z pozostałe formy udzielania kredytów, -----
 - j) 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszków emerytalnych, -----
 - k) 66.19.Z Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszków emerytalnych, -----
 - l) 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, -----
 - m) 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, -----
 - n) 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, -----
 - o) 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, -----
 - p) 69.20.Z Działalność rachunkowo-księgowa, doradztwo podatkowe, -----
 - q) 70 Działalność firm centralnych (head offices), doradztwo związane z zarządzaniem, -----
 - r) 71.11.Z Działalność w zakresie architektury, -----
 - s) 71.12.Z Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne, --
 - t) 71.20.B Pozostałe badania i analizy techniczne, -----
 - u) 73 Reklama, badanie rynku i opinii publicznej, -----
 - v) 74.10.Z Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania, -----
 - w) 74.90.Z Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna gdzie indziej niesklasyfikowana, -----
 - x) 77.40.Z Dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim, -----
 - y) 81.10.Z Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach, -----
 - z) 82 Działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, -----

- aa) 46 Handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi, -----
bb) 47 Handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,-----
cc) 85.59.B Pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane. ----
2. Działalność, dla której wymagane jest pozwolenie, koncesja lub zezwolenie, prowadzona będzie przez Spółkę po uzyskaniu stosownego pozwolenia, koncesji lub zezwolenia.-----

KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓŁKI

§ 7.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 30.108.257,72 zł (słownie: trzydzieści milionów sto osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych siedemdziesiąt dwa grosze) i dzieli się na 48.561.706 (słownie: czterdzieści osiem milionów pięćset sześćdziesiąt jeden tysięcy siedemset sześć) akcji na okaziciela o wartości nominalnej 0,62 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa grosze) każda. -----

§ 8.

1. Kapitał zakładowy może być podwyższony lub obniżony uchwałą Walnego Zgromadzenia.
2. Podwyższenie kapitału zakładowego może nastąpić przez emisję nowych akcji.-----
3. Podwyższenie kapitału zakładowego może nastąpić także przez podwyższenie wartości nominalnej istniejących akcji lub przeniesienie części środków z kapitału rezerwowego bądź kapitału zapasowego. -----

§ 9.

1. Akcje Spółki mogą być imienne lub na okaziciela.-----
2. Akcje mogą być umarzane. Akcja może być umorzona za zgodą akcjonariusza w drodze jej nabycia przez Spółkę. -----
3. Spółka może emitować papiery wartościowe imienne lub na okaziciela, w tym obligacje zamienne na akcje, uprawniające ich posiadacza do zapisu lub objęcia akcji. -----

ORGANY SPÓŁKI

§ 10.

Organami Spółki są:-----

- A. Zarząd, -----
- B. Rada Nadzorcza,-----
- C. Walne Zgromadzenie. -----

A. ZARZĄD

§ 11.

1. Zarząd składa się z od jednej do sześciu osób. Członkowie Zarządu powoływani są na wspólną trzyletnią kadencję.-----
2. Rada Nadzorcza określi liczbę członków Zarządu na każdą kadencję.-----
3. Prezesa Zarządu oraz pozostałych członków Zarządu powołuje oraz odwołuje Rada Nadzorcza.-----
4. Zawieszenie w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu może nastąpić z ważnych powodów na mocy uchwały Rady Nadzorczej.-----

§ 12.

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę.-----
2. Wszystkie sprawy związane z prowadzeniem Spółki niezastrzeżone ustawą albo niniejszym statutem do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej należą do zakresu działania Zarządu.-----
3. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.-----
4. Regulamin Zarządu określi szczegółowo tryb działania Zarządu. Regulamin uchwała Zarząd a zatwierdza Rada Nadzorcza.-----

§ 13.

W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu spółki upoważnieni są dwaj członkowie Zarządu działający łącznie lub członek Zarządu łącznie z prokurentem, zaś w przypadku Zarządu jednoosobowego Członek Zarządu działający samodzielnie.-----

§ 14.

W umowie między spółką a członkiem Zarządu, jak również w sporze z nim spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza albo pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia.-----

B. RADA NADZORCZA

§ 15.

1. Rada Nadzorcza składa się z trzech (3) do ośmiu (8) członków, w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej. W powyższych granicach liczbę członków Rady Nadzorczej na każdą kadencję ustala Walne Zgromadzenie.-----
2. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani i odwoływani są przez Walne Zgromadzenie. Walne Zgromadzenie dokonując wyboru członków Rady Nadzorczej wyznacza także Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.-----
3. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na okres wspólnej, trzyletniej kadencji.-----

§ 16.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej. -----
2. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na kwartał. -----
3. Dla ważności uchwały Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie wszystkich członków, doręczone co najmniej na siedem dni przed wyznaczoną datą posiedzenia oraz obecność na posiedzeniu co najmniej połowy składu Rady Nadzorczej; w szczególnie uzasadnionych przypadkach termin ulega skróceniu do 3 dni. -----
4. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. -----
5. Uchwała Rady Nadzorczej może być także podjęta w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Członkowie Rady Nadzorczej mogą również brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. -----
6. Organizację oraz tryb działania Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady uchwalony przez Radę i zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie. -----
7. Rada Nadzorcza może powoływać komitety, w szczególności Komitet Inwestycyjny. Szczegółowe zadania i sposób działania odpowiednich komitetów zostaną określone w regulaminie Rady Nadzorczej lub w odrębnych regulaminach tych komitetów, uchwalonych przez Radę Nadzorczą. -----

§ 17.

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działania. -----
2. Oprócz spraw wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa, w innych postanowieniach niniejszego Statutu lub w uchwałach Walnego Zgromadzenia do kompetencji Rady Nadzorczej należy: -----
 - a) ustalanie lub zmiana jakichkolwiek elementów wynagrodzenia członków Zarządu otrzymywanego od Spółki lub podmiotów z jej grupy kapitałowej („Grupa”) na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego (w tym m.in. krótkookresowych premii motywacyjnych i odpowiadających im celów oraz długoterminowych programów motywacyjnych z uwzględnieniem wynagradzania ich podmiotów powiązanych, otrzymywanych od Spółki lub podmiotów z Grupy na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego); -----

- b) wyrażanie zgody na jakąkolwiek wypłatę zaliczki na poczet dywidendy na rzecz akcjonariuszy oraz kwotę takiej zaliczki;-----
 - c) powoływanie, odwoływanie i ustalanie liczby członków Zarządu Spółki; -----
 - d) zawieszenie w czynnościach, z ważnych powodów członka Zarządu lub całego Zarządu; -----
 - e) delegowanie członka lub członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności Zarządu Spółki w razie zawieszenia członków Zarządu czy też całego Zarządu lub gdy Zarząd z innych powodów nie może działać;-----
 - f) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego badania finansowego Grupy oraz wyrażanie zgody na zmianę tego biegłego rewidenta;-----
 - g) określanie zakresu i dat przedstawiania przez Zarząd rocznych planów finansowych i biznesplanów;-----
 - h) ocena i wydawanie opinii na temat projektów uchwał, które mają zostać podjęte przez Walne Zgromadzenie zwołane przez Zarząd;-----
 - i) emisja obligacji (za wyjątkiem obligacji zamiennych) Spółki i/lub podmiotu z Grupy (za wyjątkiem transakcji wewnątrzgrupowych);-----
 - j) wyrażanie zgody na wszelkie zmiany istotnych zasad i polityk rachunkowości, dat referencyjnych i okresów dla celów księgowości Spółki i podmiotu z Grupy; -----
 - k) udzielanie zgody członkom Zarządu na udział: (i) w działalności konkurencyjnej wobec działalności Spółki lub podmiotu z Grupy; lub (ii) jako akcjonariusz, wspólnik lub członek organu spółki prowadzącej działalność konkurencyjną wobec działalności Spółki lub podmiotu z Grupy (zwolnienie z ustawowego zakazu konkurencji);-----
 - l) zwolnienie z zakazu konkurencji obowiązującego jakiegokolwiek członka Zarządu lub Rady Nadzorczej oraz jego podmiotu powiązanego na podstawie jakiejkolwiek umowy zawartej przez takie osoby lub podmioty ze Spółką lub podmiotem z Grupy; -
 - m) przyjęcie lub zmiana planów finansowych i/lub biznesplanów Spółki lub Grupy.-----
3. Przepisów art. 380¹ ksh oraz art. 384¹ ksh nie stosuje się.. -----

C. WALNE ZGROMADZENIE

§ 18.

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. -----
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy, na pisemny wniosek Rady Nadzorczej lub na wniosek akcjonariusza, bądź akcjonariuszy reprezentujących, co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego. Zwołanie

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno nastąpić w terminie dwóch tygodni od dnia złożenia żądania Zarządowi. -----

3. Jeżeli Zarząd nie zwoła Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie określonym w Statucie, prawo zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia przysługuje Radzie Nadzorczej lub akcjonariuszowi, bądź akcjonariuszom reprezentującym łącznie jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki. -----
4. Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane, a Zarząd nie zwoła Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia odpowiedniego żądania przez Radę Nadzorczą. Prawo zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia przysługuje również akcjonariuszowi, bądź akcjonariuszom reprezentującym łącznie jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki. -----
5. Uchwały można powziąć, mimo braku formalnego zwołania Walnego Zgromadzenia, jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Walnego Zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. -----

§ 19.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba, że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany na Walnym Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały. -----
2. Porządek obrad ustala Zarząd Spółki. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustalony przez Zarząd oraz projekty przewidywanych uchwał opiniuje Rada Nadzorcza. -----
3. Rada Nadzorcza oraz akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący, co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. -----
4. Jeżeli żądanie, o którym mowa w ust. 3 powyżej, zostanie złożone po dokonaniu ogłoszenia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, wówczas zostanie ono potraktowane jako wniosek o zwołanie następnego Walnego Zgromadzenia. -----

§ 20.

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki lub pod adresem wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. -----

§ 21.

1. Jeżeli przepisy prawa nie stanowią inaczej, Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji. -----

2. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że niniejszy Statut lub bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują surowsze wymogi co do podjęcia danej uchwały. -----

§ 22.

1. Głosowanie jest jawne, z wyjątkiem sytuacji określonych w art. 420 kodeksu spółek handlowych. -----
2. Uchwały w sprawie zmiany przedmiotu przedsiębiorstwa Spółki zapadają w jawnym głosowaniu imiennym. -----

§ 23.

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, po czym spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wybiera się Przewodniczącą Zgromadzenia. -----



§ 24.

1. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy w szczególności: -----
- a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu Spółki z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, -----
 - b) powzięcie uchwały o podziale zysków albo o pokryciu strat, -----
 - c) udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków, -----
 - d) ustalanie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej, -----
 - e) zmiana statutu Spółki, -----
 - f) połączenie Spółki i przekształcenie Spółki, -----
 - g) rozwiązanie i likwidacja Spółki, -----
 - h) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa, -----
 - i) umorzenie akcji, -----
 - j) tworzenie funduszy celowych, -----
 - k) wyrażenie zgody na zbycie lub wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich użytkowania lub innego ograniczonego prawa rzeczowego, -----
 - l) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru, -----
 - m) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia, -----
 - n) zatwierdzanie regulaminu Rady Nadzorczej. -----
2. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. -----

GOSPODARKA SPÓŁKI

§ 25.

1. Spółka prowadzi rachunkowość zgodnie z obowiązującymi przepisami. -----
2. Rokiem obrachunkowym Spółki jest rok kalendarzowy. -----
3. W ciągu trzech miesięcy po upływie roku obrotowego Zarząd jest obowiązany sporządzić i złożyć Radzie Nadzorczej sprawozdanie finansowe oraz dokładne pisemne sprawozdanie z działalności Spółki w tym okresie. -----

§ 26.

1. Spółka tworzy następujące kapitały:-----
 - a) kapitał zakładowy, -----
 - b) kapitał zapasowy. -----
2. Walne Zgromadzenie może tworzyć inne kapitały rezerwowe lub fundusze w trakcie roku obrotowego, w szczególności na pokrycie szczególnych strat lub wydatków. -----

§ 27.

1. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o podziale zysku Spółki za dany rok obrotowy.----
2. Czysty zysk Spółki może być przeznaczony w szczególności na:-----
 - a) kapitał zapasowy, -----
 - b) dywidendę, -----
 - c) kapitał rezerwowy, -----
 - d) fundusze celowe spółki.-----
3. Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku rocznym przeznaczonym przez Walne Zgromadzenie na dywidendę. -----
4. Zarząd Spółki upoważniony jest do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej. -----
5. Termin wypłaty dywidendy ustala Walne Zgromadzenie w uchwale o przeznaczeniu zysku rocznego do podziału między akcjonariuszy. -----
6. Spółka wykonuje zobowiązania pieniężne spółki wobec akcjonariuszy z tytułu przysługujących im praw z akcji, o ile Zarząd Spółki nie postanowi o powierzeniu podmiotowi prowadzącemu rejestr akcjonariuszy Spółki pośredniczenia w wykonywaniu takich zobowiązań. -----

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 28.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Spółek Handlowych.” -----

(...)

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale właściwe podpisy Przewodniczącego i Notariusza.

Repertorium A numer 2852 /2023

KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU

Wyciąg ten wydano: Spółka

Za wyciąg tego aktu na 10 stron

pobrano takse notarialną na mocy § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1473 ze zm.), złotych.....54,00

oraz podatek VAT (stawka 23%) na mocy ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 931 ze zm.), złotych.....12,42

Wrocław, dnia dwudziestego ósmego marca (28.03.)

dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (2023 r.)

Podpisany elektronicznie przez
Marta Hejsek
21.06.2023
8:07:43 +02:00



Zastępca notarialny

Patrycja Kowalewicz

Signature Not
Verified

Dokument
podpisany przez
Marta Hejsek
Data: 2023.06.23
11:56:57 CEST

Signature Not
Verified

Dokument
podpisany przez
Eyal Keltsh
Data: 2023.06.23
11:55:56 CEST

ZAŁĄCZNIK 3
WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Zarządzanie produktami zgodnie z MiFID II - Zarządzanie produktami w ramach dyrektywy 2014/65/UE („Dyrektywa MiFID II”) - Grupą docelową są jedynie klienci profesjonalni i uprawnieni kontrahenci. Ocena grupy docelowej dla obligacji oferowanych przez Dealera (zdefiniowany poniżej) doprowadziła do wniosku, że: (A) grupą docelową dla obligacji są wyłącznie: (i) osoby lub podmioty, które są wymienione w sekcji I pkt 1–4 załącznika II do Dyrektywy MiFID II; (ii) osoby lub podmioty, które są traktowane na ich wniosek jako klienci profesjonalni zgodnie z sekcją II tego załącznika lub (iii) podmioty uznawane za uprawnionych kontrahentów zgodnie z art. 30 Dyrektywy MiFID II, chyba że przystąpiły one do porozumienia, aby nie traktować ich jako klientów profesjonalnych zgodnie z sekcją I akapit czwarty tego załącznika oraz (B) wszystkie kanały dystrybucji obligacji do osób lub podmiotów stanowiących grupę docelową są odpowiednie. Każda osoba, która następnie oferuje, sprzedaje lub rekomenduje obligacje (dystrybutor) powinna uwzględnić dokonaną przez Dealera ocenę grupy docelowej; jednak dystrybutor, który podlega Dyrektywie MiFID II jest odpowiedzialny za dokonanie własnej oceny grupy docelowej dla obligacji i wyznaczenie odpowiednich kanałów dystrybucji.

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Niniejszy dokument stanowi zgodnie z art. 6 Ustawy o Obligacjach warunki emisji Obligacji określonych w Suplemencie Emisyjnym (zdefiniowanym poniżej) („**Warunki Emisji**”), których emitentem jest **VANTAGE DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA** z siedzibą we Wrocławiu, ul. Jaworska 11, 53-612 Wrocław, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS : 0000030117, REGON: 930778024, NIP: 8960000701, kapitał zakładowy wpłacony w całości w wysokości 30.108.257,72 PLN („**Emitent**”). Obligacje emitowane są w ramach programu emisji obligacji Emitenta do kwoty 35.000.000 EUR („**Program Emisji**”) ustanowionego na podstawie umowy agencyjnej zawartej w dniu 1 czerwca 2023 r. pomiędzy Emitenta a Haitong Bank S.A. Spółka Akcyjna, Oddział w Polsce z siedzibą przy ul. Złotej 59, 00-120 Warszawa, wpisanym do rejestru przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 302998, posiadającym Numer Identyfikacji Podatkowej (NIP) 5262965103 („**Organizator**”; „**Dealer**”). Intencją Emitenta jest, aby Obligacje były oferowane lub sprzedawane, również na rynku wtórnym, wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego niebędących osobami fizycznymi. Próg emisji nie został określony. Niniejsze Warunki Emisji wraz z Załącznikiem 1, Załącznikiem 2 oraz Załącznikiem 3 stanowią jednolity dokument i powinny być analizowane łącznie z Załącznikiem 1, Załącznikiem 2 oraz Załącznikiem 3.

1. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”), przeprowadzanej w oparciu o wyłączenie z obowiązku publikacji prospektu przewidziane w art. 1 ust. 4 lit. a) tego rozporządzenia i na podstawie art. 4 w zw. z art. 2 pkt 1 lit. a) Ustawy o Obligacjach oraz na podstawie:

- (a) uchwały nr 1/05/2023 Zarządu Vantage Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu z dnia 31.05.2023 r. w sprawie: ustanowienia nowego programu emisji

obligacji przez spółkę Vantage Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu oraz wyrażenia zgody na zawarcie poszczególnych umów w związku z nowym programem emisji obligacji;

- (b) uchwały nr 19/2023 Rady Nadzorczej Vantage Development Spółka Akcyjna. z siedzibą we Wrocławiu z dnia 20.06.2023 r. podjęta na podstawie § 16 ust. 5 Statutu Spółki VANTAGE DEVELOPMENT S.A. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie przez Spółkę programu emisji obligacji o wartości maksymalnej 35.000.000 EUR (słownie: trzydzieści pięć milionów euro) („Program Emisji”) i zaciąganie zobowiązań w drodze emisji przez Spółkę obligacji w jednej lub wielu seriach do maksymalnej wartości Programu Emisji; oraz
- (c) uchwały nr 1/06/2023 Zarządu Vantage Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu z dnia 23.06.2023 r. w sprawie emisji obligacji serii AA, określenia marży oraz łącznej maksymalnej wartości nominalnej emitowanych obligacji serii AA.

2. DEFINICJE

2.1 W niniejszych Warunkach Emisji:

„**Administrator Zabezpieczenia**” oznacza Wojciecha Pfadta, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska powołanego do pełnienia funkcji administratora zabezpieczenia w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do Gwarancji na podstawie umowy z dnia 5 czerwca 2023 r. zawartej pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczenia („**Umowa z Administratorem**”).

„**Agent Dokumentacyjny**” oznacza podmiot wskazany w Punkcie 16 Suplementu Emisyjnego, który będzie przechowywać, zgodnie z art. 16 Ustawy o Obligacjach, wydruki wszelkich dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu Ustawy o Obligacjach.

„**Agent Kalkulacyjny**” oznacza podmiot wskazany w Punkcie 15 Suplementu Emisyjnego.

„**Certyfikat Rezydencji**” oznacza ważny i aktualny certyfikat rezydencji podatkowej, o którym mowa, w zależności od przypadku, w art. 4a pkt 12 PDOP lub w art. 5a pkt 21 PDOF.

„**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW.

„**Depozytariusz**” oznacza każdy z podmiotów prowadzących Rachunek Obligacji.

„**Dozwolone Zadłużenie**” oznacza Zadłużenie Finansowe Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, którego wartość jest równa lub niższa 60% wartości sumy skonsolidowanych aktywów wykazanych w odpowiednio audytowanym rocznym lub półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, a w przypadku braku obowiązku sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, w odpowiednio (rocznym lub półrocznym) Skonsolidowanym Sprawozdaniu Pro-forma Grupy Emitenta;

„**Dozwolona Gwarancja lub Poręczenie**” oznacza poręczenia, gwarancje, przystąpienie do długu lub przyjęcie w inny sposób odpowiedzialności względem osoby trzeciej udzielone przez Emitenta lub Podmiot z Grupy Emitenta udzielone:

- (a) na zabezpieczenie finansowania uzyskanego w celu całkowitej lub częściowej spłaty

obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji;

- (b) na zabezpieczenie Dozwolonego Zadłużenia (z wyłączeniem zabezpieczenia wierzytelności wewnątrzgrupowych w Grupie Emitenta lub Grupie Gwaranta);
- (c) na zabezpieczenie zobowiązań Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta związanych z Działalnością Podstawową prowadzoną w Dniu Emisji przez Emitenta lub odpowiednio dany Podmiot z Grupy Emitenta, a w przypadku Podmiotu z Grupy Emitenta, który został utworzony po Dniu Emisji w związku z Działalnością Podstawową takiego podmiotu, która odpowiada działalności prowadzonej przez Emitenta lub inny Podmiot z Grupy Emitenta w Dniu Emisji; lub
- (d) do łącznej kwoty w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu odpowiadającej równowartości 5% skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy Emitenta wskazanych w ostatnim opublikowanym zaudytowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, a w przypadku braku obowiązku sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, w odpowiednio (rocznym lub półrocznym) Skonsolidowanym Sprawozdaniu Pro-forma Grupy Emitenta, przy czym na potrzeby niniejszej definicji taka dozwolona czynność może być w ramach tej samej ekspozycji zastąpiona inną dozwoloną czynnością zgodnie z niniejszą definicją.

„Dozwolone Rozporządzenie” oznacza każde rozporządzenie, tj. sprzedaż, najem, dzierżawę, przelew wierzytelności lub inną podobną czynność rozporządzającą, spełniające przynajmniej jeden z poniższych warunków:

- (a) jest dokonane na warunkach rynkowych lub na korzyść (w stosunku do warunków rynkowych) Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, a zbywane składniki majątku są zastąpione składnikami o co najmniej takiej samej lub zbliżonej wartości;
- (b) jest dokonane w ramach Działalności Podstawowej Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta na warunkach rynkowych w dniu dokonania takiego rozporządzenia i za środki pieniężne;
- (c) jest dokonane na rzecz Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta;
- (d) polega na ustanowieniu Dozwolonego Zabezpieczenia; lub
- (e) jest dokonane na rzecz ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie lub którejkolwiek ze spółek zależnych od ROBYG S.A. w zamian za świadczenie, które jest ekwiwalentne w stosunku do wartości takiego rozporządzenia;

przy czym w każdym przypadku, z zastrzeżeniem możliwości skorzystania przez Obligatariusza z prawa żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji na zasadach wskazanych w Punkcie 8.2(B) niniejszych Warunków Emisji, w wyniku dowolnego z powyższych rozporządzeń wartość nieruchomości inwestycyjnych na Dzień Badania Grupy Emitenta nie spadnie poniżej 75% wartości tych aktywów wykazanych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Pro-forma Grupy Emitenta sporządzanym na dzień bilansowy przypadający na 31 grudnia 2022 r.

„Dozwolone Zabezpieczenie” oznacza Zabezpieczenie ustanowione z mocy prawa lub w celu pozyskania finansowania od podmiotów spoza Grupy Emitenta lub Grupy Gwaranta oraz w ramach Dozwolonego Zadłużenia, pod warunkiem, że w wyniku ustanowienia tego Zabezpieczenia wartość Wskaźnika Zabezpieczenia nie zostanie przekroczona.

„Działalność Podstawowa” oznacza: (i) komercyjny wynajem nieruchomości mieszkaniowych lub niemieszkalnych (realizowany w ramach projektów mieszkaniowych) na zasadach rynkowych lub nieodbiegających zasadniczo od warunków rynkowych w Dniu Emisji, (ii) sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych lub niemieszkalnych (realizowaną w ramach projektów mieszkaniowych) na zasadach rynkowych lub nieodbiegających zasadniczo od warunków rynkowych w Dniu Emisji lub (iii) proces inwestycyjny mający na celu wynajem lub sprzedaż nieruchomości (w tym zakup lub sprzedaż gruntu).

„Dzień Emisji” oznacza dzień wskazany w Punkcie 2 Suplementu Emisyjnego.

„Dzień Płatności” oznacza, w zależności od kontekstu, Dzień Płatności Odsetek lub Dzień Wykupu.

„Dzień Płatności Odsetek” lub w zależności od kontekstu **„Dni Płatności Odsetek”** oznacza dni wskazane w Punkcie 11 Suplementu Emisyjnego.

„Dzień Roboczy” oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w niniejszych Warunkach Emisji, czy czym na potrzeby ustalania Stawki Referencyjnej **„Dzień Roboczy”** oznacza dzień, który jest dniem operacyjnym w systemie TARGET2 (*Transeuropejskim Zautomatyzowanym Błyskawicznym Systemie Rozrachunku Brutto w Czasie Rzeczywistym*) prowadzonym przez Europejski Bank Centralny.

„Dzień Ustalenia Praw” oznacza koniec szóstego Dnia Roboczego przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a gdy taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Praw zgodnie z Regulacjami KDPW inny najbliższy dzień przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek zgodnie z aktualnie obowiązującymi Regulacjami KDPW w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem przypadku: (A) w którym świadczenia pieniężne z tytułu wykupu Obligacji spełniane są po Dniu Wykupu, kiedy to za Dzień Ustalenia Praw uważa się drugi Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW; (B) otwarcia likwidacji Emitenta, jego połączenia, podziału lub przekształcenia, o których mowa w Punkcie 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*) niniejszych Warunków Emisji lub (C) wystąpienia sytuacji, w której zgodnie z Punktem 10 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu*) oraz 11 (*Brak Płatności oraz nieustanowienie Gwarancji*) lub Punktem 8.2 niniejszych Warunków Emisji (tj. wystąpienia Zmiany Kontroli lub Naruszenia Wskaźnika LTV) niniejszych Warunków Emisji zostanie złożone żądanie wcześniejszego wykupu, kiedy to za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień otwarcia likwidacji, dzień połączenia, dzień podziału lub dzień przekształcenia Emitenta, o których mowa w Punkcie 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*) niniejszych Warunków Emisji lub dzień złożenia żądania wcześniejszego wykupu.

„Dzień Ustalenia Stawki Referencyjnej” oznacza trzeci Dzień Roboczy przypadający przed początkiem danego Okresu Odsetkowego, z zastrzeżeniem Punktu 7.5.2(i) niniejszych Warunków Emisji.

„Dzień Wykupu” oznacza dzień wskazany w Punkcie 3 Suplementu Emisyjnego.

„Grupa Emitenta” oznacza w danym czasie Emitenta oraz Podmioty z Grupy Emitenta.

„Grupa Gwaranta” oznacza w danym czasie Gwaranta oraz wszelkie podmioty zależne od

Gwaranta lub współkontrolowane przez Gwaranta, w rozumieniu przepisów MSR i MSSF, w stosunku do których istnieje obowiązek konsolidacji sprawozdania finansowego na podstawie właściwych przepisów prawa niemieckiego dotyczących rachunkowości.

„**Gwarancja**” oznacza nieodwołalną i bezwarunkową gwarancję z dnia 23 czerwca 2023 udzieloną zgodnie z prawem niemieckim przez Gwaranta na rzecz Administratora Zabezpieczenia (działającego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy) do kwoty nie wyższej niż 31.200.00 EUR (trzydzieści jeden milionów dwieście tysięcy euro) na zabezpieczenie wszystkich zobowiązań Emitenta wynikających z Obligacji.

„**Gwarant**” oznacza TAG Immobilien AG siedzibą w Hamburgu, pod adresem: Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, Republika Federalna Niemiec, wpisaną do niemieckiego rejestru handlowego sądu rejonowego (*Amtsgericht*) w Hamburgu pod numerem: HRB 106718.

„**KDPW**” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

„**Kontrola**” oznacza posiadanie (bezpośrednio lub pośrednio) co najmniej 50% plus 1 akcji (udziałów) w kapitale zakładowym oraz jednocześnie co najmniej 50% plus 1 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy (zgromadzeniu wspólników).

„**Kwota Odsetek**” oznacza kwotę odsetek należną od Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji.

„**Kwota Wykupu**” oznacza w odniesieniu do każdej Obligacji kwotę przypadającą do zapłaty w Dniu Wykupu, dniu otwarcia likwidacji Emitenta, dniu jego połączenia, podziału lub przekształcenia, o których mowa w Punkcie 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*) niniejszych Warunków Emisji lub odpowiednio w dniu wcześniejszego wykupu (włącznie z tym dniem), tj. jej wartość nominalną wskazaną w Punkcie 6 Suplementu Emisyjnego.

„**Marża**” oznacza „Marżę” wskazaną w Punkcie 7 Suplementu Emisyjnego.

„**Materiały Informacyjne**” oznacza: (i) sporządzone zgodnie z MSSF (dane roczne, w tym pro forma) zaudytowane roczne jednostkowe i (o ile są sporządzane) skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta wraz ze sprawozdaniem biegłego rewidenta z badania; (ii) sporządzone zgodnie z MSSF półroczne jednostkowe i (o ile są sporządzane) skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta; (iii) sporządzone zgodnie z MSSF kwartalne jednostkowe i (o ile są sporządzane) skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Gwaranta; (iv) zaudytowane roczne jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Gwaranta wraz z raportem audytora z badania oraz półroczne jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Gwaranta wraz z raportem audytora z przeglądu oraz kwartalne jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Gwaranta (v) każde Skonsolidowane Sprawozdanie Pro-forma; (v) Świadczenie Zgodności; oraz (vi) jakiegokolwiek inny dokument, który Emitent będzie udostępniał lub odpowiednio kierował do Obligatariuszy w związku z Warunkami Emisji.

„**MSSF**” oznaczają Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej.

„**MSR**” oznaczają Międzynarodowe Standardy Rachunkowości.

„**Naruszenie Wskaźnika LTV**” oznacza sytuację, w której Wskaźnik LTV obliczany na dany Dzień Badania osiągnął wartość wyższą niż 60%.

„**Obligacje**” oznacza obligacje serii wskazanej w Punkcie 1 Suplementu Emisyjnego

emitowane przez Emitenta na podstawie niniejszych Warunków Emisji w ramach Programu Emisji.

„**Obligatariusze**” oznacza osobę lub podmiot będący posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są prawa z Obligacji lub w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym oznacza osobę lub podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego, jako będący uprawnionym z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym działający, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego, a każda z nich zwana jest „**Obligatariuszem**”.

„**Ogłoszona Stawka Referencyjna**” oznacza stawkę EURIBOR wskazaną w Punkcie 9 Suplementu Emisyjnego dla depozytów euro o długości wskazanej w Punkcie 8 Suplementu Emisyjnego, ogłaszanej w Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej na stronie <https://www.emmi-benchmarks.eu/benchmarks/euribor/rate/> przez European Money Markets Institute lub innej stronie, która ją zastąpi lub każdego oficjalnego następcę tej stawki.

„**Okres Odsetkowy**” oznacza okres o długości wskazanej w Punkcie 8 Suplementu Emisyjnego, przy założeniu, że (i) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego – jest to okres rozpoczynający się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), (ii) w przypadku każdego następnego Okresu Odsetkowego - jest to okres rozpoczynający się w danym Dniu Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) i kończący się w następnym Dniu Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), z zastrzeżeniem, że ostatni Okres Odsetkowy może być krótszy ze względu na wcześniejszy wykup Obligacji na podstawie Punktu 8 (*Wykup Obligacji*), 10 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu*), 11 (*Brak Płatności oraz nieustanowienie Gwarancji*), 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*).

„**Podatek**” oznacza jakikolwiek podatek, w tym podatek dochodowy, należność, cło, daninę publiczną lub inną podobną opłatę (łącznie z ewentualnymi opłatami karnymi lub odsetkami należnymi w związku z nieuiszczeniem lub spóźnionym uiszczeniem wspomnianych podatków, należności bądź ceł albo innych, podobnych opłat) płatne przez Emitenta w danym okresie oraz wszelkie opłaty płatne przez Emitenta w danym okresie w odniesieniu do nieruchomości oraz innych aktywów Emitenta.

„**Podatek Dochodowy**” oznacza zryczałtowany podatek dochodowy od osób prawnych w rozumieniu Ustawy PDOP oraz podatek dochodowy od osób fizycznych w rozumieniu Ustawy PDOF.

„**Podmioty z Grupy Emitenta**” oznacza podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta, w rozumieniu przepisów MSR i MSSF, w stosunku do których istnieje obowiązek konsolidacji sprawozdania finansowego na podstawie Ustawy o Rachunkowości, (przy czym zwolnienie z obowiązku przygotowania skonsolidowanych sprawozdań finansowych nie powoduje wyłączenia danego podmiotu z definicji „**Podmioty z Grupy Emitenta**”) i które powinny być opisane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, a w przypadku braku obowiązku sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, w odpowiednio (rocznym lub półrocznym) Skonsolidowanym Sprawozdaniu Pro-forma Grupy Emitenta lub które zostaną opisane w najbliższym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, a w przypadku braku obowiązku sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, w odpowiednio

(rocznym lub półrocznym) Skonsolidowanym Sprawozdaniu Pro-forma Grupy Emitenta, z wyłączeniem Emitenta, a każdy z nich zwany jest „**Podmiotem z Grupy Emitenta**”, z tym zastrzeżeniem, że – w celu uniknięcia wątpliwości – za spółkę zależną od Emitenta nie uważa się spółki ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie oraz jej spółek zależnych i współkontrolowanych.

„**Premia**” oznacza kwotę wskazaną w Punkcie 13 Suplementu Emisyjnego.

„**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy.

„**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

„**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, na którym zostały zapisane prawa z Obligacji.

„**Regulacje KDPW**” oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW/spółkę zależną KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych.

„**Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy**” oznacza dokument określony w Załączniku 2 do niniejszych Warunków Emisji, zawierający zasady organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiący integralną część Warunków Emisji niniejszej serii Obligacji.

„**Rynek ASO**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub ich następców prawnych.

„**Skonsolidowane Sprawozdanie Pro-forma**” oznacza sporządzone zgodnie z MSSF skonsolidowane sprawozdanie finansowe, zawierające rachunek zysków i strat, bilans oraz rachunek przepływów pieniężnych Grupy Emitenta, które zostało zatwierdzone i podpisane przez aktualny zarząd Emitenta oraz które będzie sporządzane w sytuacji, gdy Emitent nie sporządza odpowiedniego sprawozdania skonsolidowanego Grupy Emitenta.

„**Stawka Referencyjna**” oznacza zmienną stawkę referencyjną wskazaną w Punkcie 9 Suplementu Emisyjnego mającą zastosowanie do obliczenia Kwoty Odsetek.

„**Strona Internetowa Emitenta**” oznacza stronę internetową pod adresem: <https://vantage-sa.pl/>.

„**Suplement Emisyjny**” oznacza dokument określony w Załączniku 1 do niniejszych Warunków Emisji, zawierający szczegółowe warunki emisji Obligacji i stanowiący integralną część Warunków Emisji niniejszej serii Obligacji.

„**Świadectwo Zgodności**” oznacza dokument przygotowany i podpisany przez zarząd Emitenta, zawierający dane potrzebne do weryfikacji, czy były wypełnione Zobowiązania Finansowe oraz utrzymany Wskaźnik LTV na zasadach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji, w tym zostały utrzymane odpowiednie wskaźniki finansowe składające się na odpowiednie Zobowiązania Finansowe oraz zawierający wartości, które nie zostały udostępnione w ramach Materiałów Informacyjnych, a które są niezbędne do powyższej weryfikacji, przygotowany zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik 3 do niniejszych Warunków Emisji.

„**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.

„**Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.

„**Ustawa o Ofercie Publicznej**” oznacza ustawę z 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

„**Ustawa o PDOF**” oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.

„**Ustawa o PDOP**” oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

„**Ustawa PR**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne.

„**Ustawa PU**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

„**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

„**Wskaźnik LTV**” oznacza iloraz sumy zobowiązań finansowych ogółem (kredyty i pożyczki bankowe oraz obligacje korporacyjne i zamienne, w tym weksle wystawione w celu zaciągnięcia zadłużenia finansowego i bony/papiery komercyjne), pomniejszonej o środki pieniężne i ich ekwiwalenty do ogółu wartości nieruchomości (w tym ukrytych rezerw w nieruchomościach utrzymywanych jako rzeczowe aktywa trwałe lub wartości niematerialne i prawne oraz zapasy wyceniane po cenie nabycia lub koszcie wytworzenia, a także zaliczki wpłacone na nabycie nieruchomości i spółek, wykazanych w odpowiednio audytowanym skonsolidowanym rocznym lub półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Gwaranta).

„**Zabezpieczenie**” oznacza hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, przelew na zabezpieczenie, depozyt nieprawidłowy, przewłaszczenie na zabezpieczenie lub inną czynność prawną, której skutkiem jest ustanowienie zabezpieczenia rzeczowego.

„**Zadłużenie Finansowe**” oznacza wszelkie zobowiązania (bez podwójnego liczenia) do zapłaty lub zwrotu pieniędzy z tytułu umów pożyczki (jednak bez niezabezpieczonych pożyczek od innych podmiotów z Grupy Gwaranta) lub kredytu, wystawienia weksli (innych niż wystawiane w celu zabezpieczenia zobowiązań handlowych), emisji obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych, zobowiązań z tytułu umów leasingu, które zgodnie z odpowiednimi zasadami rachunkowości są traktowane jako leasing finansowy, z zastrzeżeniem, że przy ustalaniu Zadłużenia Finansowego nie będą uwzględniane zmiany wynikające z wejścia w życie w dniu 1 stycznia 2019 r. MSSF 16 Leasing, w szczególności (A) umowy, które przed 1 stycznia 2019 r. nie były klasyfikowane jako umowy leasingu finansowego nadal nie będą traktowane jako umowy leasingu finansowego oraz (B) umowy traktowane jako umowy leasingu, zawarte po dniu 1 stycznia 2019 r., będą klasyfikowane jako umowy leasingu finansowego zgodnie z regulacjami obowiązującymi przed wejściem w życie standardu MSSF 16 Leasing, tj. zgodnie z MSR 17 Leasing, factoringu dotyczącego należności z regresem, akcji podlegających umorzeniu, zobowiązanie do zapłaty wynikające z tytułu regresu w związku z wystawioną poręczeniem lub gwarancją, ubezpieczeniem, zwolnieniem z odpowiedzialności, akredytywą typu standby, akredytywą dokumentową lub innym tego typu instrumentem, przystąpienia do długu wynikającego z Zadłużenia Finansowego, przejęcia zobowiązań lub negatywnej wyceny transakcji pochodnych.

„**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy posiadających Obligacje danej serii (lub obligacje objęte tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2

Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi), o którym mowa w art. 46 Ustawy o Obligacjach, odbywające się na zasadach określonych w Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy.

„**Zobowiązania Finansowe**” oznacza wszystkie lub odpowiednio niektóre zobowiązania finansowe, o których mowa w Punkcie 13 (*Zobowiązania Finansowe*) niniejszych Warunków Emisji.

„**Zmiana Kontroli**” oznacza zdarzenie, w wyniku którego Gwarant straci Kontrolę nad Emitentem.

2.2 Zasady wykładni

2.2.1 W Warunkach Emisji, jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, słowa występujące w liczbie mnogiej obejmują te same słowa w liczbie pojedynczej i odwrotnie.

2.2.2 Nagłówki, tytułu i podtytułu użyte na początku niektórych paragrafów w Warunkach Emisji zostały podane wyłącznie dla ułatwienia odniesienia i nie mają wpływu na interpretację niniejszych Warunków Emisji.

2.2.3 Odniesienia do:

- (a) niniejszych Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu, obejmują odniesienia do Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu z późniejszymi zmianami,
- (b) przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia obejmują odniesienia do tego przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia z późniejszymi zmianami.

3. OPIS OBLIGACJI

3.1 Obligacje są papierami wartościowymi na okaziciela emitowanymi w serii zgodnie z art. 4 Ustawy o Obligacjach. Obligacje nie mają postaci dokumentu, a prawa z nich wynikające, zgodnie z art. 8 ust. 3 Ustawy o Obligacjach oraz art. 7 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, powstają w chwili dokonania po raz pierwszy zapisu na Rachunku Obligacji. Emitent zobowiązuje się wprowadzić Obligacje do obrotu na Rynku ASO oraz zapewnić ich notowanie na Rynku ASO w terminach wskazanych w Punkcie 14 Suplementu Emisyjnego.

3.2 W ramach serii wskazanej w Punkcie 1 Suplementu Emisyjnego Emitent emituje Obligacje w maksymalnej liczbie Obligacji proponowanych do nabycia wskazanej w Punkcie 4 Suplementu Emisyjnego. Wartość nominalna jednej Obligacji jest wskazana w Punkcie 6 Suplementu Emisyjnego. Łączna maksymalna wartość nominalna wszystkich Obligacji emitowanych w ramach serii jest wskazana w Punkcie 5 Suplementu Emisyjnego.

3.3 Obligacje emitowane są w Dniu Emisji. Przyjęcie propozycji nabycia Obligacji zgodnie z art. 42 Ustawy o Obligacjach może zostać złożone w postaci elektronicznej.

3.4 Prawa z Obligacji, zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, przysługują osobie wskazanej jako posiadacz Rachunku Papierów Wartościowych, na którym są zapisane albo, w przypadku zapisania Obligacji na Rachunku Zbiorczym, osobie wskazanej Depozytariuszowi przez posiadacza takiego Rachunku Zbiorczego jako osoba uprawniona.

3.5 Wyemitowane Obligacje stanowią nieodwołalne, bezpośrednie, bezwarunkowe zabezpieczone i niepodporządkowane zobowiązania Emitenta do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek, równe i bez prawa

pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego) z co najmniej równym pierwszeństwem zaspokojenia względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych bezpośrednich, bezwarunkowych, niezabezpieczonych i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.

3.6 Obligacje emitowane zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji są obligacjami zabezpieczonymi Gwarancją. Gwarant zagwarantował Administratorowi Zabezpieczenia działającemu w imieniu własnym ale na rachunek Obligatariuszy, nieodwołalnie i bezwarunkowo oraz niezależnie od ważności oraz wykonalności zobowiązań Emitenta, zapłatę kwoty głównej, kwot odsetek oraz wszelkich innych kwot (w tym premii, kwoty odszkodowania oraz odsetek karnych) jeśli takie wystąpią i mogą zostać uznane jako płatne z tytułu Obligacji emitowanych do kwoty nie wyższej niż 31.200.000 EUR (trzydzieści jeden milionów dwieście tysięcy euro) zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji i zgodził się pokryć wszelkie wydatki (w tym między innymi honoraria i wydatki na usługi prawne) zasadnie poniesione przez Administratora Zabezpieczenia lub Obligatariuszy lub jakiegokolwiek innego przedstawiciela Obligatariuszy przy egzekwowaniu jakichkolwiek praw wynikających z Gwarancji, w tym wszelkie uzasadnione wydatki bieżące poniesione podczas jakiegokolwiek postępowania naprawczego lub restrukturyzacyjnego (lub powiązanych negocjacji) w odniesieniu do nich. Administratorowi Zabezpieczenia, na zasadach opisanych w Gwarancji oraz w Umowie z Administratorem oraz Obligatariuszowi, na zasadach opisanych w Gwarancji, w przypadku niewykonania jakichkolwiek płatności z tytułu Obligacji przez Emitenta, przysługuje prawo do dochodzenia w postępowaniu sądowym swoich roszczeń z Gwarancji poprzez skierowanie roszczenia bezpośrednio przeciwko Gwarantowi, bez konieczności wszczynania wcześniejszych postępowań przeciwko Emitentowi. Gwarancja została podpisana przez Administratora Zabezpieczenia oraz przez Gwaranta kwalifikowanym podpisem elektronicznym w rozumieniu rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylające dyrektywę 1999/93/WE. Administrator Zabezpieczenia przechowuje plik PDF zawierający Gwarancję i jest uprawniony do wysłania takiego pliku PDF zawierającego Gwarancję na żądanie Obligatariusza pod warunkiem uprawdopodobnienia, w sposób satysfakcjonujący Administratora Zabezpieczenia, iż są posiadaczami Obligacji na dzień złożenia żądania wydania takiego pliku PDF zawierającego Gwarancję.

3.7 Zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach roszczenia wynikające z obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

3.8 Emitent nie jest uprawniony do jednostronnej zmiany Warunków Emisji, o której mowa w art. 7 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.

4. PRZENOSZENIE PRAW Z OBLIGACJI

Przeniesienie praw z Obligacji następuje zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi i Regulacjami KDPW.

5. PŁATNOŚCI Z TYTUŁU OBLIGACJI

5.1 Emitent zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy płatności świadczeń z tytułu Obligacji w odpowiednich Dniach Płatności oraz w dniach

wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami Punktów 8 (*Wykup Obligacji*), 10 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu*), 11 (*Brak Płatności oraz nieustanowienie Gwarancji*) i 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział i Przekształcenie*). Jeżeli dzień, w którym ma nastąpić płatność nie jest Dniem Roboczym, płatność nastąpi w najbliższym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub zwłokę lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

- 5.2 Wszelkie płatności z tytułu świadczeń z Obligacji będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji zgodnie z aktualnymi Regulacjami KDPW. Płatności będą dokonywane na rzecz podmiotów, na rzecz których prawa z Obligacji są zarejestrowane na Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, przy czym w przypadku Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym płatności będą przekazane posiadaczowi takiego Rachunku Zbiorczego.
- 5.3 Miejszem spełnienia świadczenia pieniężnego z Obligacji jest siedziba podmiotu prowadzącego Rachunek Obligacji, na który zostaną przekazane Obligatariuszowi środki z tytułu posiadanych przez niego Obligacji.
- 5.4 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązujących w dniu dokonywania płatności oraz Regulacji KDPW.
- 5.5 Emitent nie będzie dokonywał potrąceń wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji z wierzytelnościami Emitenta w stosunku do Obligatariuszy.
- 5.6 Tabela zawierająca daty związane z płatnościami z tytułu Obligacji:

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego	Koniec Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw dla Okresu Odsetkowego wskazanego w kolumnie 1	Dzień Ustalenia Stawki Referencyjnej dla Okresu Odsetkowego wskazanego w kolumnie 1	Dzień Płatności Odsetek dla Okresu Odsetkowego wskazanego w Kolumnie 1
Kolumna 1	Kolumna 2	Kolumna 3	Kolumna 4	Kolumna 5	Kolumna 6
1	Dzień Emisji	12.01.2024	04.01.2024	3 Dni Robocze przed Dniem Emisji	12.01.2024
2	12.01.2024	12.07.2024	04.07.2024	09.01.2024	12.07.2024
3	12.07.2024	12.01.2025	02.01.2025	09.07.2024	12.01.2025
4	12.01.2025	12.07.2025	04.07.2025	08.01.2025	12.07.2025
5	12.07.2025	12.01.2026	31.12.2025	09.07.2025	12.01.2026
6	12.01.2026	12.07.2026	03.07.2026	07.01.2026	12.07.2026
7	12.07.2026	12.01.2027	31.12.2026	08.07.2026	12.01.2027

8	12.01.2027	12.07.2027	02.07.2027	07.01.2027	12.07.2027

6. BRAK PŁATNOŚCI, PŁATNOŚCI CZĘŚCIOWE

- 6.1 W przypadku niedokonania płatności lub dokonania częściowej płatności przez Emitenta, Obligatariusze będą uprawnieni dochodzić swoich praw bezpośrednio od Emitenta przy zastosowaniu przysługujących im środków prawnych.
- 6.2 W przypadku opóźnienia w zapłacie jakiegokolwiek części Kwoty Wykupu odpowiedni Obligatariusz będzie uprawniony do żądania od Emitenta za każdy dzień opóźnienia aż do dnia faktycznej zapłaty (ale bez tego dnia) odsetek obliczanych według stopy odsetek ustawowych za opóźnienie.

7. OPROCENTOWANIE

- 7.1 Obligacje są oprocentowane od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu lub dnia wcześniejszego wykupu (włącznie z tym dniem) zgodnie z Punktem 8 (*Wykup Obligacji*), 10 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu*), 11 (*Brak Płatności oraz nieustanowienie Gwarancji*) i 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*) według Stawki Referencyjnej powiększonej o Marżę ; wysokość Kwoty Odsetek jest ustalana zgodnie z postanowieniami Punktu 7.3.
- 7.2 Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego.
- 7.3 Obligatariuszowi w każdym Dniu Płatności Odsetek z tytułu jednej Obligacji przysługuje Kwota Odsetek w wysokości obliczanej zgodnie z następującym wzorem:

$$KO = N \times (SB) \times \frac{LD}{365}$$

gdzie:

„KO” oznacza Kwotę Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.

„N” oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w Punkcie 6 Suplementu Emisyjnego.

„SB” oznacza sumę Marży oraz Stawki Referencyjnej z Dnia Ustalenia Stawki Referencyjnej (określonej w punktach procentowych do dwóch miejsc po przecinku) .

„LD” oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym.

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do najbliższego eurocenta (pół eurocenta będzie zaokrąglane w górę).

- 7.4 Kwota Odsetek od Obligacji obliczana będzie przez Agenta Kalkulacyjnego.

- 7.5 Ustalenie Stawki Referencyjnej

- 7.5.1 Definicje związane z procedurą ustalania Stawki Referencyjnej:

- (a) „**Brak Zezwolenia EURIBOR**” oznacza, że administrator EURIBOR nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania EURIBOR, wskutek czego banki w Polsce nie mogą stosować EURIBOR.

- (b) **„Kontrahent Centralny”** oznacza licencjonowanego kontrahenta centralnego, za pośrednictwem którego są rozliczane transakcje, które wykorzystują EURIBOR i zabezpieczają ryzyko jego zmian. Może nim być LCH Ltd. lub inny kontrahent centralny.
- (c) **„Korekta”** oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia EURIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym. Korekta będzie określona zgodnie z Punktem 7.5.2 niniejszych Warunków Emisji; dla uniknięcia wątpliwości, ustalenie Korekty nie oznacza rozpoczęcia opracowywania nowego wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniającego dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014.
- (d) **„Ogłoszenie Braku Reprezentatywności EURIBOR”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że EURIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą EURIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności.
- (e) **„Ogłoszenie Końca Publikacji”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że EURIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował EURIBOR.
- (f) **„Ogłoszona Stawka Referencyjna”** oznacza stawkę EURIBOR dla 6-miesięcznych depozytów eurowych lub każdego wprowadzonego przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa następcę tej stawki, dla 6-miesięcznych depozytów eurowych, ogłaszana w Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej na stronie <https://www.emmi-benchmarks.eu/benchmarks/euribor/rate/> przez European Money Markets Institute lub innej stronie, która ją zastąpi.
- (g) **„Podmiot Wyznaczający”** oznacza Belgijski Urząd ds. Usług i Rynków Finansowych (Belgian Financial Services and Markets Authority), Europejski Bank Centralny (European Central Bank), administratora EURIBOR lub organizację branżową, którą wskazał Belgijski Urząd ds. Usług i Rynków Finansowych lub Europejski Bank Centralny i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia EURIBOR.
- (h) **„EURIBOR”** oznacza wskaźnik referencyjny EURIBOR (administrowany przez European Money Markets Institute lub inny podmiot, który go w tej roli zastąpi), dla okresu (terminu) równego Właściwemu Tenorowi, dla którego jest ustalany, wyrażony w procentach w skali roku.

- (i) „**Właściwy Tenor**” oznacza termin (okres) 6 - miesięczny.
- (j) „**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z Punktem 7.5.2(b) – 7.5.2(j) niniejszych Warunków Emisji, który zastępuje EURIBOR w sytuacjach opisanych w niniejszych Warunkach Emisji.

7.5.2 Stawka Referencyjna zostanie ustalona w następujący sposób:

- (a) w Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej Agent Kalkulacyjny ustali Ogłoszoną Stawkę Referencyjną;
- (b) w przypadku, gdy Ogłoszona Stawka Referencyjna nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami w Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej (z zastrzeżeniem ewentualnego przesunięcia, o którym mowa w Punkcie 7.5.2 (i) poniżej), w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji, a także w przypadku, gdy nastąpi Brak Zezwolenia EURIBOR, lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności EURIBOR, EURIBOR przestanie być reprezentatywny, Stawka Referencyjna zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny oraz zastosowana zostanie stosowna Korekta (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej;
- (c) jeśli nastąpi Ogłoszenie Końca Publikacji, a także w przypadku gdy brak dostępności EURIBOR będzie związany z Brakiem Zezwolenia EURIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności EURIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje EURIBOR. W innym przypadku EURIBOR albo jego oficjalny następca (o którym mowa w Punkcie 7.5.1 (f) powyżej) jest ponownie stosowany dla ustalenia Stawki Referencyjnej od Dnia Ustalenia Stawki Referencyjnej, w którym EURIBOR albo oficjalny następca będzie ponownie dostępny;
- (d) Wskaźnik Alternatywny ustala się zgodnie z jedną z następujących metod:
 - (i) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast EURIBOR Belgijski Urząd ds. Usług i Rynków Finansowych;
 - (ii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast EURIBOR Europejski Bank Centralny;
 - (iii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast EURIBOR administrator EURIBOR;
 - (iv) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast EURIBOR organizacja

branżowa, którą wskazał Belgijski Urząd ds. Usług i Rynków Finansowych lub Europejski Bank Centralny i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia EURIBOR;

- (v) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który zamiast EURIBOR zastosował w rozliczanych przez siebie transakcjach Kontrahent Centralny; albo
 - (vi) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna deposit facility rate Europejskiego Banku Centralnego;
- (e) Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w Punkcie 7.5.2(d)(i)-(vi) powyżej, w kolejności od Punktu 7.5.2(d)(i) do Punktu 7.5.2 (d)(vi). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci ustalenia Stawki Referencyjnej do Dnia Ustalenia Stawki Referencyjnej włącznie z tym dniem;
- (f) Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- (i) Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem EURIBOR;
 - (ii) raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały czas stosowania Wskaźnika Alternatywnego;
 - (iii) jeżeli zastosowana jest metoda ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o której mowa w Punkcie 7.5.2(d)(v) powyżej, stosuje się Korektę taką jak zastosował Kontrahent Centralny;
 - (iv) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w Punktach od 7.5.2 (d) (i) do 7.5.2 (d) (iv) powyżej:
 - (A) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;
 - (B) Podmiot Wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
 - (v) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w Punktach od 7.5.2(d)(i) do 7.5.2(d)(iv) powyżej Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty lub gdy

Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w Punktach 7.5.2(d)(i) do 7.5.2(d)(vi) powyżej:

- (A) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
- (B) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy EURIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
- (C) mediana różnic jest ustalana:
 - (1) za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym EURIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym Dniem Ustalenia Stawki Referencyjnej, w którym zastosowano Wskaźnik Alternatywny (gdy EURIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia EURIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności EURIBOR przestał być reprezentatywny;
 - (2) biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno EURIBOR jak i Wskaźnik Alternatywny;
- (g) Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji, Brakiem Zezwolenia EURIBOR lub Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności nie jest przeprowadzana ponownie dla kolejnych Okresów Odsetkowych (ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane dla kolejnych Okresów Odsetkowych tak długo, jak możliwe jest obliczenie w ten sposób Stawki Referencyjnej). Jeżeli obliczenie Stawki Referencyjnej stanie się ponownie niemożliwe, procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty zostanie przeprowadzona ponownie, zgodnie z Punktem 7.5.2(b)-(f) powyżej;
- (h) Emitent opublikuje w sposób określony w Punkcie 17 niniejszych Warunków Emisji informację o wyznaczonym Wskaźniku Alternatywnym oraz ustalonej Korekcie albo informację, że Korekta nie ma zastosowania;
- (i) Jeśli oficjalny następca EURIBOR lub Wskaźnik Alternatywny jest publikowany po Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej albo ustalenie wartości Korekty nie jest możliwe w Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej,

przez co Stawka Referencyjna nie może zostać obliczona dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej, Dzień Ustalenia Stawki Referencyjnej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego oraz spełnienia warunków umożliwiających Agentowi Kalkulacyjnemu zastosowanie Korekty dla danego Okresu Odsetkowego, z uwzględnieniem standardu rynkowego, ale nie później niż do dnia roboczego poprzedzającego Dzień Płatności Kwoty do Zapłaty za dany Okres Odsetkowy;

- (j) Zmiana metody obliczania EURIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji, wyboru nowego Wskaźnika Alternatywnego lub stosowania Korekty.

- 7.5.3 Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Stawki Referencyjnej zgodnie z postanowieniami Punktów 7.1.1 – 7.5.2 niniejszych Warunków Emisji oraz będzie obliczał Odsetki od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej, z zastrzeżeniem ewentualnego przesunięcia, o którym mowa w Punkcie 7.5.2(i) powyżej. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji z zachowaniem należytej staranności wynikającej z zawodowego charakteru prowadzonej przez Agenta Kalkulacyjnego działalności.
- 7.5.4 Stawka Referencyjna ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stawki Referencyjnej).
- 7.5.5 W przypadku, gdy ustalona zgodnie z powyższymi zasadami (tj. w Punktach 7.5.1 – 7.5.2.) Stawka Referencyjna będzie miała wartość ujemną wówczas zostanie przyjęte, że wartość Stawki Referencyjnej wynosi „0” (zero).
- 7.5.6 W terminach przewidzianych przez Regulacje KDPW, Agent Kalkulacyjny obliczy wysokość Stawki Referencyjnej i Kwotę Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.
- 7.5.7 Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiegokolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonywania czynności Agenta Kalkulacyjnego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stawki Referencyjnej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku). Przy ustaleniu winy Agenta Kalkulacyjnego brany jest zawodowy charakter jego działalności.

7.6 Podwyższenie Marży

- 7.6.1 W przypadku obniżenia ratingu Gwaranta przez agencję ratingową Standard & Poors Financial Services LLC („S&P”) z poziomu ratingu inwestycyjnego do poziomu ratingu nie-inwestycyjnego lub w przypadku braku kontynuacji ratingu przez S&P, wysokość Marży wskazana w Punkcie 7 Suplementu Emisyjnego zostanie podwyższona o 50 punktów bazowych w skali roku od 10 (dziesiątego) Dnia Roboczego następującego po dniu, w którym zaszło którekolwiek ze zdarzeń. Tak podwyższona Marża zostanie obniżona do pierwotnego poziomu wskazanego w Punkcie 7 Suplementu Emisyjnego od 10 (dziesiątego) Dnia Roboczego następującego po dniu, w którym zaszło którekolwiek ze zdarzeń, w przypadku podwyższenia ratingu Gwaranta przez S&P z poziomu ratingu nie-inwestycyjnego do poziomu ratingu inwestycyjnego albo w przypadku ponownego wystawienia ratingu przez S&P na poziomie inwestycyjnym.
- 7.6.2 W przypadku wystąpienia któregośkolwiek ze zdarzeń, o których mowa w Punkcie 7.6.1 powyżej, Agent Kalkulacyjny dokona ponownego obliczenia Kwoty Odsetek płatnych w danym Okresie Odsetkowym, przy uwzględnieniu Punktu 7.3 – 7.6.

8. WYKUP OBLIGACJI

- 8.1 Obligacje będą wykupywane w Dniu Wykupu lub w datach wcześniejszego wykupu - zgodnie z postanowieniami niniejszego Punktu 8 (*Wykup Obligacji*), 10 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu*), 11 (*Brak Płatności oraz nieustanowienie Gwarancji*) oraz 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*). Z tytułu każdej Obligacji w Dniu Wykupu albo innej dacie wskazanej w zdaniu poprzednim Emitent jest zobowiązany do dokonania płatności na rzecz Obligatariuszy Kwoty Wykupu.
- 8.2 W przypadku:
- (A) wystąpienia zdarzenia stanowiącego Zmianę Kontroli lub Naruszenie Wskaźnika LTV, Emitent, na żądanie danego Obligatariusza, wykupi całość lub część Obligacji wskazanych w żądaniu danego Obligatariusza, w dniu przypadającym 20 (dwadzieścia) Dni Roboczych po dniu, w którym upłynął termin na składanie żądań wcześniejszego wykupu przez uprawnionych Obligatariuszy zgodnie z niniejszym Punktem 8.2(A). Po zajściu zdarzenia stanowiącego Zmianę Kontroli lub Naruszenie Wskaźnika LTV Emitent powiadomi Obligatariuszy o powyższym fakcie. Zawiadomienie zostanie dokonane nie później niż w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia powzięcia powyższej informacji przez Emitenta. Każdy z Obligatariuszy będzie uprawniony do złożenia żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez takiego Obligatariusza Obligacji w terminie 20 (dwudziestu) Dni Roboczych od dnia przekazania informacji o zajściu zdarzenia stanowiącego Zmianę Kontroli lub Naruszenie Wskaźnika LTV. Dla skutecznego złożenia powyższego żądania Obligatariusz powinien: wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu oraz przedstawić świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji, w stosunku do których składa żądanie wcześniejszego wykupu (z terminem ważności do dnia wcześniejszego wykupu włącznie). Wcześniejszy wykup każdej Obligacji nastąpi przez zapłatę Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek liczonych do dnia wcześniejszego wykupu (włącznie z tym dniem) bez żadnych dodatkowych kosztów czy prowizji z tym związanych; lub
- (B) gdy w wyniku dowolnego z rozporządzeń wskazanych w punkcie od (a) do (e) definicji „Dozwolone Rozporządzenie” wartość nieruchomości inwestycyjnych Grupy Emitenta

spadnie poniżej 75% wartości tych aktywów wykazanych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Pro-forma Grupy Emitenta sporządzanym na dzień bilansowy przypadający na 31 grudnia 2022 r., Emitent, na żądanie danego Obligatariusza, wykupi część Obligacji wskazanych w odpowiednim żądaniu takiego Obligatariusza, jednak nie więcej niż liczba (lub odpowiednio część wartości nominalnej każdej) Obligacji ustalona zgodnie z poniższą tabelą:

x = wartość (w %) nieruchomości inwestycyjnych wykazanych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Pro-forma Grupy Emitenta sporządzanym na dzień bilansowy przypadający na 31 grudnia 2022 r.	Maksymalny % Obligacji lub odpowiednio wartości nominalnej każdej Obligacji posiadanej przez danego Obligatariusza i przedstawionej do wcześniejszego wykupu (przy czym w przypadku spadku o więcej niż jeden przedział, poniższe wartości ulegają zsumowaniu)
$65\% \leq x < 75\%$	15%
$55\% \leq x < 65\%$	15%
$45\% \leq x < 55\%$	15%
$35\% \leq x < 45\%$	15%
$x < 35\%$	100% Obligacji, które pozostały do wykupu lub odpowiednio wartości nominalnej każdej Obligacji, która pozostała do wykupu

w dniu przypadającym 20 (dwadzieścia) Dni Roboczych po dniu, w którym upłynął termin na składanie żądań wcześniejszego wykupu przez uprawnionych Obligatariuszy zgodnie z niniejszym Punktem 8.2 (B). Po osiągnięciu przez powyższy wskaźnik wartości nieruchomości inwestycyjnych poziomu wskazanego w tabeli powyżej, Emitent powiadomi Obligatariuszy o powyższym fakcie. Zawiadomienie zostanie dokonane nie później niż w terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych od dnia powzięcia powyższej informacji przez Emitenta. Każdy z Obligatariuszy będzie uprawniony do złożenia żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez takiego Obligatariusza Obligacji w terminie 20 (dwadzieścia) Dni Roboczych od dnia przekazania informacji o osiągnięciu przez powyższy wskaźnik wartości nieruchomości inwestycyjnych poziomu wskazanego w tabeli powyżej. Dla skutecznego złożenia powyższego żądania Obligatariusz powinien: wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu oraz przedstawić świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji, w stosunku do których składa żądanie wcześniejszego wykupu oraz wszystkich innych Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza (z terminem ważności do dnia wcześniejszego wykupu włącznie). Wcześniejszy wykup każdej Obligacji nastąpi przez zapłatę Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek liczonych do dnia wcześniejszego wykupu (włącznie z tym dniem) bez żadnych dodatkowych kosztów czy prowizji z tym związanych. Wcześniejszy wykup Obligacji może nastąpić bez pośrednictwa KDPW, przy czym w takim przypadku odpowiedni Obligatariusz, którego Obligacje zostały wcześniej wykupione złoży (o ile to będzie niezbędne) niezwłocznie odpowiednie oświadczenie na potrzeby wyrejestrowania wykupionych wcześniej Obligacji z Depozytu.

- 8.3 Obligacje wykupione w całości zostaną umorzone.
- 8.4 Emitent jest uprawniony do przedterminowego wykupu całości lub części Obligacji na następujących zasadach:
- 8.4.1 przedterminowy wykup może być dokonywany przez Emitenta tylko w Dniach Płatności Odsetek („**Dni Przedterminowego Wykupu**” lub, w zależności od kontekstu, „**Dzień Przedterminowego Wykupu**”);
 - 8.4.2 Dzień Przedterminowego Wykupu może przypadać najwcześniej w Dniu Płatności Odsetek wskazanym w Punkcie 12 Suplementu Emisyjnego;
 - 8.4.3 Emitent zawiadamia wszystkich Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa przedterminowego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu:
 - (a) dany Dzień Przedterminowego Wykupu, przy czym takie zawiadomienie musi nastąpić nie później niż 30 dni przed takim Dniem Przedterminowego Wykupu;
 - (b) liczbę Obligacji, która zostanie przedterminowo wykupiona przez Emitenta w danym Dniu Przedterminowego Wykupu,
 - 8.4.4 przedterminowy wykup Obligacji będzie dokonywany zgodnie z aktualnie obowiązującymi w tym zakresie Regulacjami KDPW;
 - 8.4.5 przedterminowy wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza w danym Dniu Przedterminowego Wykupu kwoty Premii w wysokości ustalonej zgodnie z Punktem 13 Suplementu Emisyjnego wraz z Kwotą Wykupu oraz Kwotą Odsetek za dany Okres Odsetkowy obliczoną zgodnie z postanowieniami Punktu 7 (*Oprocentowanie*) niniejszych Warunków Emisji.
- 8.5 W przypadku dokonania wcześniejszego wykupu części wartości nominalnej Obligacji zgodnie z postanowieniami niniejszego Punktu 8 (Wykup), wszelkie referencje do wartości nominalnej Obligacji lub odpowiednio Kwoty Wykupu będą oznaczały odpowiednio pomniejszoną wartość nominalną Obligacji dokonana w wyniku takiego wcześniejszego wykupu części Obligacji (o ile ma to zastosowanie).

9. OPODATKOWANIE

- 9.1 Obliczenie i pobranie Podatku Dochodowego z kwot wypłacanych z tytułu Obligacji dokonane zostanie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 9.2 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych nałożonych z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji, chyba że dokonanie takiego potrącenia lub pobrania podatku, opłaty lub innej należności publicznoprawnej wymagane jest przepisami prawa.
- 9.3 Emitent, Depozytariusz ani Agent Kalkulacyjny ani Organizator nie będzie dokonywał zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innej należności publicznoprawnej.
- 9.4 Obligatariusz przekaze Depozytariuszowi wszelkie informacje i dokumenty niezbędne do obsługi zobowiązań Obligatariusza z tytułu Podatku Dochodowego, w zakresie i terminie wymaganym obowiązującymi przepisami prawa i regulacjami. Niezależnie od powyższego

każdy Obligatariusz zobowiązany jest przekazać Depozytariuszowi oraz Emitentowi informacje i dokumenty dotyczące statusu podatkowego Obligatariusza, jakie mogą być wymagane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym między innymi ważne i aktualne Certyfikaty Rezydencji.

- 9.5 W przypadku, gdy Obligatariusz nie przekaze wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych do zastosowania zgodnie z przepisami prawa obniżonej lub zerowej stawki Podatku Dochodowego, Podatek Dochodowy ten zostanie pobrany w pełnej wysokości.

10. WCZEŚNIEJSZY WYKUP W PRZYPADKU WYSTĄPIENIA PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU

- 10.1 W przypadku wystąpienia któregośkolwiek z następujących zdarzeń:

- 10.1.1 Naruszenie określonych zobowiązań z obligacji: Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z Punktem 17 niniejszych Warunków Emisji lub do zapewnienia ich notowania na Rynku ASO zgodnie z Punktem 3.1 i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia;
- 10.1.2 Brak płatności ze strony Gwaranta: Gwarant nie dokona jakiegokolwiek płatności, do której jest zobowiązany zgodnie z postanowieniami Gwarancji, chyba że opóźnienie dokonania płatności jest niezawinione przez Gwaranta i trwa krócej niż 3 (trzy) dni;
- 10.1.3 Zmiana, odwołanie, nieskuteczność lub nieważność Gwarancji: Gwarancja zostanie zmieniona, odwołana, stanie się nieskuteczna lub utraci ważność;
- 10.1.4 Nieprawdziwość oświadczeń lub niewykonanie zobowiązań zawartych w Gwarancji: którekolwiek : (i) z oświadczeń lub zapewnień złożonych przez Gwaranta w Gwarancji, oświadczeń lub zapewnień złożonych w niniejszych Warunkach Emisji lub Materiałach Informacyjnych okaże się nieprawdziwe w istotnym zakresie na dzień, w którym zostało złożone; (ii) ze zobowiązań Gwaranta wynikających z Gwarancji (innych niż zobowiązanie do zapłaty z Gwarancji) nie zostanie spełnione w sposób i w terminie określonym zgodnie z Gwarancją;
- 10.1.5 Naruszenie innego Zadłużenia Finansowego przez Emitenta lub Podmiot z Grupy Emitenta: Jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe (inne niż wynikające z Obligacji) Emitenta lub któregośkolwiek z Podmiotów z Grupy Emitenta nie zostanie zapłacone w terminie jego wymagalności ani też po upływie pierwotnie ustalonego okresu karencji, lub też jakiegokolwiek takie Zadłużenie Finansowe któregośkolwiek z Podmiotów z Grupy Emitenta wskutek wystąpienia przypadku naruszenia (w jakikolwiek sposób opisanego) zostanie uznane lub stanie się wymagalne i płatne przed ustalonym terminem jego wymagalności, lub też jakikolwiek wierzyciel Emitenta lub któregośkolwiek z Podmiotów z Grupy Emitenta wskutek wystąpienia przypadku naruszenia (w jakikolwiek sposób opisanego) będzie uprawniony do uznania jakiegokolwiek takiego Zadłużenia Finansowego Emitenta lub któregośkolwiek z Podmiotów z Grupy Emitenta za wymagalne i płatne przed ustalonym terminem jego wymagalności. Wyżej wskazane zdarzenia nie będą stanowić przypadku naruszenia w rozumieniu niniejszego punktu, jeżeli łączna wartość wyżej wymienionego Zadłużenia Finansowego będzie niższa od (i) 10.000.000 PLN w przypadku naruszenia zobowiązania do zapłaty lub (ii) 20.000.000 PLN we wszystkich pozostałych przypadkach;

- 10.1.6 Naruszenie innego Zadłużenia Finansowego przez Gwaranta: Jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Gwaranta (inne niż wynikające z Gwarancji) nie zostanie zapłacone w terminie jego wymagalności ani też po upływie pierwotnie ustalonego okresu karencji, lub też jakiegokolwiek takie Zadłużenie Finansowe Gwaranta wskutek wystąpienia przypadku naruszenia (w jakikolwiek sposób opisanego) zostanie uznane lub stanie się wymagalne i płatne przed ustalonym terminem jego wymagalności, lub też jakikolwiek wierzyciel Gwaranta wskutek wystąpienia przypadku naruszenia (w jakikolwiek sposób opisanego) będzie uprawniony do uznania jakiegokolwiek takiego Zadłużenia Finansowego Gwaranta za wymagalne i płatne przed ustalonym terminem jego wymagalności. Wyżej wskazane zdarzenia nie będą stanowić przypadku naruszenia w rozumieniu niniejszego punktu, jeżeli łączna wartość wyżej wymienionego Zadłużenia Finansowego będzie niższa od 75.000.000 EUR we wszystkich powyższych przypadkach;
- 10.1.7 Niewypłacalność Emitenta lub Gwaranta: z zastrzeżeniem postanowień Ustawy PU i Ustawy PR oraz innych bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa: (i) Emitent jest niewypłacalny w rozumieniu Ustawy PU lub Emitent jest zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu Ustawy PR, przy czym w tym ostatnim przypadku jedynie wtedy, kiedy łączna wartość takich zobowiązań przekracza 10% wartości EBIT (zgodnie z definicją zawartą w Punkcie 13.2 albo 5,000,000 PLN (w zależności od tego, która z tych wartości jest wyższa); (ii) podjęte zostaną przez Emitenta działania (obejmujące m.in. złożenie wniosku lub propozycji albo zwołanie walnego zgromadzenia) mające na celu zawarcie przez Emitenta układu z jego wierzycielami na podstawie Ustawy PR lub Ustawy PU; lub (iii) wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego lub rozwiązania Emitenta; (iv) zostaną spełnione odpowiednie przesłanki (zgodnie z odpowiednimi przepisami właściwego prawa) do wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego lub upadłościowego wobec Gwaranta; (v) Gwarant ogłosił swoją niewypłacalność lub zasadniczo zaprzestał płacenia długów; lub (vi) właściwy sąd wyda orzeczenie lub podjęta zostanie uchwała w sprawie rozwiązania Gwaranta lub zaistnieje inna sytuacja powodująca rozpoczęcie likwidacji Gwaranta;
- 10.1.8 Rozporządzenie mieniem przez Emitenta lub Podmiot z Grupy Emitenta: Emitent lub którykolwiek Podmiot z Grupy Emitenta dokona rozporządzenia swoimi składnikami majątkowymi niebędącego Dozwolonym Rozporządzeniem;
- 10.1.9 Rozporządzenie mieniem przez Gwaranta: Gwarant dokona rozporządzenia swoimi składnikami majątkowymi w sposób uniemożliwiający wykonanie zobowiązań z tytułu Gwarancji (przy czym dla uniknięcia wątpliwości, powyższy skutek będzie sprawdzany również na dany dzień, tak jakby Gwarant był faktycznie zobowiązany do zapłaty w takim momencie na podstawie Gwarancji);
- 10.1.10 Egzekucja lub zajęcie mienia Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta: w odniesieniu do majątku Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta o niższej z następujących kwot: a) łącznej wysokości stanowiącej co najmniej 10% wartości sumy skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy Emitenta wskazanych w ostatnim zatwierdzonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, a w przypadku braku obowiązku sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, w odpowiednio (rocznym lub półrocznym) Skonsolidowanym Sprawozdaniu Pro-forma Grupy Emitenta, albo b) łącznej

wysokości stanowiącej co najmniej 100.000.000 PLN nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, w obu przypadkach w celu innym niż udzielenie zabezpieczenia, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 180 (stu osiemdziesięciu) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta lub Podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została w ciągu 180 (stu osiemdziesięciu) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta lub Podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia, przed upływem w/w 180 dni, przy czym nie dotyczy to sytuacji, w której takie zajęcie komornicze lub egzekucja jest w sposób oczywisty bezzasadna lub zobowiązanie zostało spełnione przed upływem w/w 180 dni, przy czym wszystkie terminy 180 wskazane w niniejszym punkcie ulegają skróceniu do 30 dni w przypadku zajęcia komorniczego lub egzekucji w doniesieniu do majątku Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta o wartości 250.000.000 PLN lub wyższej;

- 10.1.11 Egzekucja lub zajęcie mienia Gwaranta: w odniesieniu do majątku Gwaranta nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, która czyni albo czyniłoby niemożliwym wykonanie zobowiązań Gwaranta z tytułu Gwarancji w którymkolwiek momencie (dla uniknięcia wątpliwości, bez względu, czy Gwarant będzie faktycznie zobowiązany w takim momencie do zapłaty na podstawie Gwarancji na rzeczy Obligatariuszy);
- 10.1.12 Wykluczenie lub zawieszenie obrotu Obligacjami na Rynku ASO: Obligacje, które zostały uprzednio wprowadzone do obrotu na Rynku ASO, zostaną wykluczone z obrotu na Rynku ASO lub zostanie zawieszony obrót takimi Obligacjami z wyłączeniem przypadku zawieszenia obrotu Obligacjami w związku z wcześniejszym wykupem Obligacji lub przyczynami leżącymi po stronie innej niż Emitenta;
- 10.1.13 Niewykonanie orzeczeń sądowych lub decyzji administracyjnych: Emitent lub Gwarant nie wykonali swojego zobowiązania do zapłaty jakichkolwiek kwot płatnych w wyniku wydania prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych i prawomocnych (w przypadku odwołania się do sądu administracyjnego) decyzji administracyjnych), o ile Emitent lub odpowiednio Gwarant nie wykonali swoich zobowiązań w dodatkowym terminie 30 dni od dnia pierwotnego niewykonania takich zobowiązań;
- 10.1.14 Poręczenie i gwarancje: Emitent lub którykolwiek Podmiot z Grupy Emitenta udzieli poręczenia, gwarancji, przystąpi do długu lub przyjmie w inny sposób odpowiedzialności względem osoby trzeciej, chyba że dana powyższa czynność stanowi Dozwoloną Gwarancję lub Poręczenie;
- 10.1.15 Zabezpieczenie papierów dłużnych: Zostanie ustanowione jakiekolwiek zabezpieczenie (rzeczowe, osobiste lub mające postać przywileju egzekucyjnego jak np. poddanie się egzekucji) jakichkolwiek papierów dłużnych Emitenta (za wyjątkiem Gwarancji oraz jakiejkolwiek gwarancji udzielonej przez Gwaranta na zabezpieczenie jakichkolwiek obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji lub poza Programem Emisji), chyba że Emitent lub inny odpowiedni podmiot najpóźniej w momencie ustanowienia takiego zabezpieczenia ustanowił takie samo zabezpieczenie dla Obligacji;

- 10.1.16 Działalność Podstawowa: Emitent lub Grupa Emitenta zaprzestanie prowadzenia w całości lub w znacznej części Działalności Podstawowej, przy czym dla uniknięcia wątpliwości nie dotyczy to ograniczenia lub zaprzestania działalności w zakresie budowy i sprzedaży lokali;
- 10.1.17 Podział, połączenie, przekształcenie Emitenta: nastąpi połączenie, podział lub przekształcenie Emitenta inny niż ten, o którym mowa w Punkcie 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*) niniejszych Warunków Emisji;
- 10.1.18 Umowy Ubezpieczenia: Emitent lub Podmiot z Grupy Emitenta nie posiada ważnego ubezpieczenia swojego majątku w postaci nieruchomości wraz z niezbędną infrastrukturą zawartego na następujących warunkach : (i) ubezpieczenia są zawarte z zakładami ubezpieczeń powszechnie uważanymi za wiarygodne i renomowane ; (ii) przedmioty majątkowe zostaną ubezpieczone co najmniej od ryzyka wystąpienia szkody polegającej na utracie, zniszczeniu lub uszkodzeniu ubezpieczonego mienia ; przy czym jeżeli w określonej sytuacji gospodarczej i prawnej zawarcie danej umowy ubezpieczenia będzie niemożliwe lub nieuzasadnione, Emitent będzie miał prawo do niezawierania danej umowy ubezpieczenia, jeżeli niezawarcie takiej umowy nie będzie stanowiło naruszenia działania z należytą starannością zawodową ani przyjętej praktyki biznesowej, chyba że Emitent lub odpowiednio Podmiot z Grupy Emitenta naprawił takie naruszenie opisane odpowiednio w punkcie (i) lub (ii) w terminie 14 dni o powzięcia informacji o jego wystąpieniu;
- 10.1.19 Podatki oraz inne zobowiązania publicznoprawne: Emitent nie wykona w terminie jakichkolwiek zobowiązań do zapłaty bezspornych Podatków jak również wszelkich innych bezspornych zobowiązań publicznoprawnych, chyba że Emitent lub odpowiednio Podmiot z Grupy Emitenta naprawił takie naruszenie w terminie 30 dni o powzięcia informacji o jego wystąpieniu;
- 10.1.20 Naruszenie przepisów prawa: Emitent lub Podmiot z Grupy Emitenta naruszył jakikolwiek obowiązujący przepis prawa, który ma zastosowanie do Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, jego majątku oraz prowadzonej przez odpowiednio Emitenta lub Podmiot z Grupy Emitenta Podstawowej Działalności, a takie naruszenie może istotnie negatywnie wpłynąć na wykonywanie Podstawowej Działalności lub wykonanie zobowiązań Emitenta z Obligacji;
- 10.1.21 Naruszenie Zobowiązań Finansowych: Emitent naruszył którekolwiek ze swoich Zobowiązań Finansowych;
- 10.1.22 Naruszenia związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy: Emitent (i) nie zwoła w terminie 7 dni Zgromadzenia Obligatariuszy, mimo otrzymania od Obligatariusza lub Obligatariuszy (posiadających na dzień złożenia wniosku co najmniej 10% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji (w rozumieniu Ustawy o Obligacjach)) prawidłowo złożonego żądania zwołania takiego zgromadzenia, na dzień przypadający 28 dni od dnia otrzymania takiego żądania, chyba że takie żądanie zostanie cofnięte przez Obligatariusza lub Obligatariuszy, którzy go złożyli; lub (ii) uniemożliwia zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy; lub (iii) nie publikuje lub nie udostępnia protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach ; lub

10.1.23 Pożyczki: Emitent lub którykolwiek Podmiot z Grupy Emitenta udzielił pożyczki innej niż pożyczka: (i) udzielona podmiotowi wchodzącemu w skład Grupy Emitenta lub Grupy Gwaranta lub (ii) podmiotowi realizującemu z Emitentem lub odpowiednio Podmiotem z Grupy Emitenta projekt o charakterze joint-venture, o ile łączna wartość pożyczek do takich podmiotów wymienionych w punkcie (ii) nie przekracza łącznie 100.000.000 PLN;

- każdy Obligatariusz będzie uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji, przy czym, w przypadku zajścia zdarzeń opisanych w Punktach 10.1.4, 10.1.5, 10.1.8, 10.1.9, 10.1.10, 10.1.11, 10.1.13, 10.1.16, 10.1.17 oraz 10.1.21 („**Podstawy Wcześniejszego Wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy**”), w celu złożenia żądania wcześniejszego wykupu niezbędne jest podjęcie przez Zgromadzenie Obligatariuszy (przed złożeniem takiego żądania) uchwały co najmniej bezwzględną większością głosów wszystkich Obligacji obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy w przedmiocie wyrażenia zgody na skorzystanie przez Obligatariuszy z opcji wcześniejszego wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy na skutek wystąpienia którejkolwiek Podstawy Wcześniejszego Wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy, zgodnie z Punktem 10.2.1 poniżej.

10.2 Procedura

10.2.1 W przypadku podjęcia uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z Punktem 10.1 powyżej, Emitent poda do wiadomości Obligatariuszy treść uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na skorzystanie przez Obligatariuszy z Podstawy Wcześniejszego Wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy, w najkrótszym możliwym czasie, lecz nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od daty zamknięcia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i zawiadomi Obligatariuszy o terminie na złożenie żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez nich Obligacji.

10.2.2 W celu dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z Punktem 10.1, Obligatariusz złoży Emitentowi (z kopią do Depozytariusza prowadzącego Rachunek Obligacji, na którym takie Obligacje są zapisane) pisemne, pod rygorem nieważności, żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza.

10.2.3 Dla skutecznego złożenia powyższego żądania Obligatariusz powinien:

10.2.4 wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu oraz (jedynie w przypadku Podstawy Wcześniejszego Wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy) powołać się na odpowiednią uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy, o której mowa w Punkcie 10.1, wyrażającą zgodę na skorzystanie przez Obligatariuszy z prawa wcześniejszego wykupu lub załączając jej kopię; oraz

10.2.5 przedstawić świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji, w stosunku do których składa żądanie wcześniejszego wykupu (z terminem ważności do dnia wcześniejszego wykupu włącznie).

10.2.6 Skuteczne doręczenie żądania wcześniejszego wykupu powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza, objęte żądaniem wcześniejszego wykupu, stają się wymagalne i płatne w terminie 30 dni od dnia złożenia tego żądania.

- 10.2.7 W związku ze złożeniem żądania wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania na rzecz Obligatariusza, który złożył takie żądanie, płatności Kwoty Wykupu powiększonej o Kwotę Odsetek od takich Obligacji narosłych do dnia wcześniejszego wykupu (włącznie z tym dniem).

11. BRAK PŁATNOŚCI ORAZ NIEUSTANOWIENIE GWARANCJI

- 11.1 W przypadku niewykonania przez Emitenta zobowiązania do dokonania płatności z tytułu Obligacji w terminie, każdy Obligatariusz, w stosunku do którego Emitent nie dokonał takiej płatności będzie uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji, chyba że opóźnienie dokonania płatności jest niezawinione przez Emitenta i trwa krócej niż 3 (trzy) dni.
- 11.2 W przypadku, gdy Gwarancja nie zostanie ustanowiona zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji, każdy Obligatariusz, będzie uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji.
- 11.3 W celu dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z Punktem 11.1 lub Punktem 11.2, Obligatariusz złoży Emitentowi (z kopią do Depozytariusza prowadzącego Rachunek Obligacji, na którym takie Obligacje są zapisane) pisemne, pod rygorem nieważności, żądanie wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza. Dla skutecznego złożenia powyższego żądania Obligatariusz wraz z żądaniem zobowiązany jest przedstawić świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji, w stosunku do których składa żądanie wcześniejszego wykupu (z terminem ważności do dnia wcześniejszego wykupu włącznie). Skuteczne doręczenie żądania wcześniejszego wykupu powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się wymagalne i płatne w najkrótszym terminie pozwalającym na dokonanie takich płatności, w tym zgodnie z Regulacjami KDPW, jeśli Obligacje będą zarejestrowane w KDPW, po dniu otrzymania żądania Obligatariusza. W związku ze złożeniem żądania wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania na rzecz Obligatariusza, który złożył takie żądanie płatności Kwoty Wykupu powiększonej o Kwotę Odsetek od takich Obligacji narosłych do dnia wcześniejszego wykupu (włącznie z tym dniem) bez dodatkowych działań lub formalności.

12. LIKWIDACJA, POŁĄCZENIE, PODZIAŁ LUB PRZEKSZTAŁCENIE

W: (i) dniu otwarcia likwidacji Emitenta lub (ii) dniu połączenia, dniu podziału lub dniu przekształcenia w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub odpowiednio przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania, Obligacje stają się natychmiast wymagalne i płatne. Emitent jest zobowiązany zapłacić każdemu Obligatariuszowi w tym dniu Kwotę Wykupu powiększonej o Kwotę Odsetek od takich Obligacji narosłych do dnia otwarcia likwidacji, dnia połączenia, dnia podziału lub dnia przekształcenia (włącznie z tym dniem).

13. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

- 13.1 Emitent zapewni, że w czasie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu:
- 13.1.1 Wskaźnik DSCR za dany Okres Badania jest co najmniej równy 1,2x;
 - 13.1.2 Wskaźnik Zabezpieczenia w danym Dniu Badania jest nie wyższy niż 80%;
 - 13.1.3 Nie powstało Zadłużenie Finansowe inne niż Dozwolone Zadłużenie;

13.1.4 Emitent lub Podmiot z Grupy Emitenta nie dokona jakiejkolwiek dystrybucji środków pieniężnych lub ich ekwiwalentów do Gwaranta, chyba że Wskaźnik Najmu Nieruchomości w danym Dniu Badania jest co najmniej równy lub wyższy niż 70%.

13.2 Definicje finansowe:

„**Okres Badania**” oznacza każdy okres 12 miesięcy kończący się dnia 30 czerwca oraz 31 grudnia każdego roku.

„**Dzień Badania**” oznacza 30 czerwca oraz 31 grudnia każdego roku.

„**DSCR**” oznacza iloraz EBIT do skonsolidowanej wartości kosztów finansowych z tytułu odsetek wykazanych w rachunku zysków i strat w odpowiednio audytowanym rocznym lub półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, a w przypadku braku obowiązku sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, wskaźnik DSCR będzie badany na podstawie Skonsolidowanego Sprawozdania Pro-forma Grupy Emitenta.

„**EBIT**” oznacza skonsolidowany zysk z działalności operacyjnej Grupy Emitenta wykazany w rachunku zysków i strat (bez uwzględniania wycen nieruchomości inwestycyjnych) w odpowiednio audytowanym rocznym lub półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, przy czym w przypadku braku obowiązku sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, wskaźnik EBIT będzie badany na podstawie Skonsolidowanego Sprawozdania Pro-forma Grupy Emitenta.

„**Wskaźnik Zabezpieczenia**” oznacza iloraz skonsolidowanej wartości nieruchomości inwestycyjnych, na których zostało ustanowione Zabezpieczenie do skonsolidowanej wartości wszystkich nieruchomości inwestycyjnych Grupy Emitenta wykazanych w odpowiednio audytowanym rocznym lub półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, a w przypadku braku obowiązku sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, wskaźnik ten będzie badany na podstawie Skonsolidowanego Sprawozdania Pro-forma Grupy Emitenta.

„**Wskaźnik Najmu Nieruchomości**” oznacza iloraz wielkości powierzchni wynajętych przez Podmioty z Grupy Emitenta do wielkości powierzchni wybudowanych nieruchomości inwestycyjnych (przy czym za wybudowane nieruchomości inwestycyjne uznaje się nieruchomości, które zostały przystosowane do wynajmu, jednak w każdym przypadku za takie nieruchomości uznaje się takie, w stosunku do których upłynęły 3 miesiące od uzyskania stosowanego prawomocnego pozwolenia na użytkowanie nieruchomości) wszystkich Podmiotów z Grupy Emitenta, których budowa zakończyła się co najmniej 9 miesięcy przed danym Dniem Badania.

14. FUNKCJA ORGANIZATORA, ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA, AGENTA DOKUMENTACYJNEGO ORAZ AGENTA KALKULACYJNEGO

14.1 W sprawach związanych z Obligacjami Organizator, Administrator Zabezpieczenia, Agent Dokumentacyjny oraz Agent Kalkulacyjny (zwani łącznie na potrzeby niniejszego Punktu „**Agenci**”) nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Kwoty Wykupu lub Kwoty Odsetek, ani za żadne inne zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji oraz za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta. Agenci nie pełnią funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach ani są zobowiązani do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta.

- 14.2 Agenci nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.
- 14.3 Agenci, w ramach prowadzonej działalności, współpracują z Emitentem w zakresie różnych usług i mogą posiadać informacje, które mogą być istotne w kontekście sytuacji finansowej Emitenta oraz jego możliwości wywiązywania się ze zobowiązań wynikających odpowiednio z Obligacji, jednakże nie są uprawnieni do ich udostępniania Obligatariuszom, chyba że Emitent wyraźnie wskaże dokumenty i informacje, które mają być przekazane Obligatariuszom w związku z Obligacjami i pełnieniem funkcji Agentów. Wykonywanie przez Agentów określonych czynności oraz pełnienie określonych funkcji w związku z Obligacjami nie uniemożliwia Agentom oraz jego podmiotom zależnym lub stowarzyszonym świadczenia Emitentowi innych usług, doradzania Emitentowi lub współpracy z Emitentem w każdym innym dowolnym zakresie lub formie.

15. ZAWIADOMIENIA

- 15.1 Wszelkie zawiadomienia skierowane do Obligatariuszy będą przekazywane przez Emitenta za pośrednictwem Strony Internetowej Emitenta oraz zgodnie z regulaminem Rynku ASO.
- 15.2 Wszelkie zawiadomienia od Obligatariuszy do Emitenta będą uznane za skuteczne, o ile zostaną sporządzone w formie przewidzianej niniejszymi Warunkami Emisji i wysłane listem poleconym lub przesyłką kurierską i doręczone na adresy wskazane w Punkcie 16 (*Adresy Do Doręczeń*) niniejszych Warunków Emisji. Emitent może zawiadomić Obligatariuszy o zmianie adresu do doręczeń. Zawiadomienie takie stanie się skuteczne w terminie 5 Dni Roboczych od zawiadomienia przez Emitenta o zmianie zgodnie z Punktem 15.1.
- 15.3 Jeżeli zawiadomienie zostanie doręczone (lub opublikowane przez Emitenta) po godzinie 17:00 w Dniu Roboczym lub w dniu niebędącym Dniem Roboczym, będzie ono uważane za doręczone w pierwszym Dniu Roboczym następującym po dniu, w którym takie zawiadomienie zostało faktycznie doręczone (lub opublikowane).

16. ADRESY DO DORĘCZEŃ

- 16.1 W przypadku Emitenta: ul. Jaworska 11, 53-612 Wrocław, adres e-mail: biuro@vantage-sa.pl.
- 16.2 W przypadku Agenta Kalkulacyjnego: Haitong Bank S.A. Spółka Akcyjna, Oddział w Polsce, ul. Złotej 59, 00-120 Warszawa, adres e-mail: WAROperations@haitongib.com.
- 16.3 W przypadku Agenta Dokumentacyjnego: Haitong Bank S.A. Spółka Akcyjna, Oddział w Polsce, ul. Złotej 59, 00-120 Warszawa, adres e-mail: legal@haitongib.com.
- 16.4 W przypadku Organizatora: Haitong Bank S.A. Spółka Akcyjna, Oddział w Polsce, ul. Złotej 59, 00-120 Warszawa, adres e-mail: wardcm@haitongib.com.
- 16.5 W przypadku Administratora Zabezpieczenia r.pr. Wojciech Pfadt, ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska, adres e-mail: w.pfadt@kancelaria-wprp.pl. Administrator Zabezpieczenia będzie kierował komunikaty oraz zapytanie o stanowisko do Obligatariuszy za pośrednictwem strony internetowej pod adresem: <https://kancelaria-wprp.pl>.
- 16.6 W przypadku Gwaranta: Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, Republika Federalna Niemiec, adres e-mail: ulrike.Bondkirch@tag-ag.com.

17. PRZEKAZYWANIE INFORMACJI

- 17.1 Emitent będzie publikował odpowiednie Materiały Informacyjne w następujących terminach: (ii) dane roczne (w tym pro-forma) - w terminie 180 dni od zakończenia roku obrotowego, (ii)

dane półroczne (w tym pro-forma) - w terminie 90 dni od zakończenia półrocza obrotowego oraz (iii) dane kwartalne Gwaranta zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych, przy czym w przypadku jednostkowych sprawozdań finansowych Gwaranta oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Gwaranta wraz ze sprawozdaniami z badania - w ciągu 6 miesięcy od końca danego roku obrotowego, chyba że przepisy szczególne wskażą inny termin na zatwierdzenie oraz zbadanie rocznych sprawozdań finansowych Gwaranta oraz Grupy Gwaranta, przy czym w przypadku Materiałów Informacyjnych dotyczących Gwaranta ich publikacja na stronie internetowej Gwaranta będzie uznana za spełnione powyższego obowiązku. Emitent będzie przekazywał równolegle z publikacją danych Materiałów Informacyjnych odpowiednie Materiały Informacyjne do Organizatora.

- 17.2 Emitent będzie publikował Świadczenie Zgodności, nie później niż w terminie 5 dni od opublikowania kwartalnych (w przypadku Gwaranta), półrocznych lub rocznych skonsolidowanych lub odpowiedniego Skonsolidowanego Sprawozdania Pro-forma, przy czym opublikowanie Świadczenia Zgodności musi nastąpić przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się po publikacji ostatniego sprawozdania finansowego.
- 17.3 Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w Punktach: 8.2(A), 8.2(B), 10.1, 11.1, 11.2, 12 w trybie przewidzianym dla publikacji Materiałów Informacyjnych w Punkcie 17.4 poniżej oraz równolegle powiadomić Organizatora Emisji przynajmniej za pośrednictwem poczty elektronicznej o wystąpieniu dowolnego z takich zdarzeń.
- 17.4 Materiały Informacyjne oraz inne informacje dla Obligatariuszy (w tym informacje o wyznaczeniu Wskaźnika Alternatywnego oraz Korekty (jeśli ma zastosowanie)) będą publikowane zgodnie z harmonogramem opisanym w pkt 17.1 na Stronie Internetowej Emitenta oraz zgodnie z regulaminem Rynku ASO w formie raportów bieżących oraz raportów okresowych.
- 17.5 Wydruki wszelkich dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach Emitent będzie przekazywać Agentowi Dokumentacyjnemu. Agent Dokumentacyjny będzie przechowywać je do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji.
- 17.6 Poprzez publikację odpowiednich Materiałów Informacyjnych dotyczących Emitenta, Emitent oświadcza, że (i) zostały one przygotowane zgodnie z obowiązującymi standardami rachunkowości i zwyczajami powszechnie przyjętymi w jurysdykcji ich utworzenia, (ii) rzetelnie oddają sytuację finansową na dzień ich sporządzenia, (iii) od daty sporządzenia ostatnich sprawozdań finansowych nie nastąpiła żadna istotna negatywna zmiana w sytuacji finansowej Emitenta.

18. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

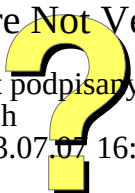
- 18.1 Obligatariusze mogą podejmować na Zgromadzeniu Obligatariuszy decyzje w postaci uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy. Przedmiotem Zgromadzenia Obligatariuszy mogą być zagadnienia wskazane w Ustawie o Obligacjach, zmiana każdego z postanowień Warunków Emisji.
- 18.2 Zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy oraz podejmowania uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach oraz regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiący Załącznik 2 do niniejszych Warunków Emisji.

19. PRAWO WŁAŚCIWE I JURYSDYKCJA

- 19.1 Obligacje podlegają prawu polskiemu i zgodnie z nim należy dokonywać wykładni Warunków Emisji.

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez
Eyal Keltsh
Data: 2023.07.07 16:27:31
CEST



Signature
Not Verified

Dokument
podpisany
przez Marta
Hejak
Data: 
2023.07.07
16:38:17 CEST



ZAŁĄCZNIK 1
DO WARUNKÓW EMISJI
SUPLEMENT EMISYJNY

Niniejszy załącznik stanowi suplement emisyjny do Warunków Emisji i razem z nimi stanowi jednolity dokument Warunków Emisji niniejszej serii Obligacji

SZCZEGÓŁOWE WARUNKI EMISJI

1.	Oznaczenie serii:	AA
2.	Dzień Emisji:	oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane po raz pierwszy na Rachunkach Obligacji, przy czym intencją Emitenta jest, by Dzień Emisji przypadał na dzień 12 lipca 2023 r. („Planowany Dzień Emisji”).
3.	Dzień Wykupu:	12 lipca 2027
4.	Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia:	24.000
5.	Łączna maksymalna wartość nominalna emitowanych Obligacji:	24.000.000 EUR
6.	Wartość nominalna jednej Obligacji na Dzień Emisji:	1.000 EUR
7.	Marża (w punktach bazowych w stosunku rocznym):	290 p.b. p.a.
8.	Okres Odsetkowy:	6 miesięcy z zastrzeżeniem że pierwszy Okres Odsetkowy może być krótszy, gdyby Dzień Emisji przypadł później niż w Planowanym Dniu Emisji
9.	Stawka Referencyjna:	EURIBOR dla 6 miesięcznych depozytów eurowych
10.	Cel emisji:	Brak celu emisji w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, przy czym Emitent przeznaczy środki pozyskane z emisji Obligacji na refinansowanie projektów, inwestycji oraz działalność operacyjną.
11.	Dni Płatności Odsetek:	12.01.2024; 12.07.2024; 12.01.2025; 12.07.2025; 12.01.2026; 12.07.2026; 12.01.2027; 12.07.2027

12.	Najwcześniejszy Dzień Przedterminowego Wykupu:	Dzień Płatności Odsetek przypadający 2 lata po Dniu Emisji lub (o ile pierwszy Okres Odsetkowy jest krótszy niż 6 miesięcy) bezpośrednio po takim dniu;
13.	Premia	oznacza: (i) kwotę w wysokości 0,6% wartości nominalnej każdej Obligacji (z Dnia Emisji) wskazanej w Punkcie 6 Suplementu Emisyjnego, w przypadku gdy dana Obligacja będzie wykupiona w Dniu Przedterminowego Wykupu przypadającym 2 lata po Dniu Emisji lub (o ile pierwszy Okres Odsetkowy jest krótszy niż 6 miesięcy) bezpośrednio po takim dniu; (ii) kwotę w wysokości 0,45% wartości nominalnej każdej Obligacji (z Dnia Emisji) wskazanej w Punkcie 6 Suplementu Emisyjnego, w przypadku gdy dana Obligacja będzie wykupiona w Dniu Przedterminowego Wykupu przypadającym 2,5 roku po Dniu Emisji lub (o ile pierwszy Okres Odsetkowy jest krótszy niż 6 miesięcy) bezpośrednio po takim dniu; (iii) kwotę w wysokości 0,3% wartości nominalnej każdej Obligacji (z Dnia Emisji) wskazanej w Punkcie 6 Suplementu Emisyjnego, w przypadku gdy dana Obligacja będzie wykupiona w Dniu Przedterminowego Wykupu przypadającym 3 lata po Dniu Emisji lub (o ile pierwszy Okres Odsetkowy jest krótszy niż 6 miesięcy) bezpośrednio po takim dniu; (iv) kwotę w wysokości 0,15% wartości nominalnej każdej Obligacji (z Dnia Emisji) wskazanej w Punkcie 6 Suplementu Emisyjnego, w przypadku gdy dana Obligacja będzie wykupiona w Dniu Przedterminowego Wykupu przypadającym 3,5 roku po Dniu Emisji lub (o ile pierwszy Okres Odsetkowy jest krótszy niż 6 miesięcy) bezpośrednio po takim dniu.
14.	Termin, w ciągu którego Obligacje zostaną	Od Dnia Emisji

	wprowadzone do obrotu na Rynku ASO: Termin, w ciągu którego Obligacje zostaną notowane na Rynku ASO:	10 Dni Roboczych od Dnia Emisji
15.	Podmiot pełniący funkcję Agenta Kalkulacyjnego	Haitong Bank S.A. Spółka Akcyjna, Oddział w Polsce z siedzibą przy ul. Złotej 59, 00-120 Warszawa
16.	Podmiot pełniący funkcję Agenta Dokumentacyjnego	Haitong Bank S.A. Spółka Akcyjna, Oddział w Polsce z siedzibą przy ul. Złotej 59, 00-120 Warszawa
17.	Miejsce sporządzenia Warunków Emisji	Warszawa

ZAŁĄCZNIK 2
DO WARUNKÓW EMISJI
REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

1. ZWOŁYWANIE ZGROMADZENIA

- (a) Zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane jest przez Emitenta z własnej inicjatywy lub na pisemny lub złożony w formie elektronicznej na adres biuro@vantage-sa.pl wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających łącznie co najmniej 10% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji (w rozumieniu Ustawy o Obligacjach) na dzień zgłoszenia Emitentowi żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy („**Uprawnieni Obligatariusze**”). Do wniosku o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy Uprawnieni Obligatariusze są obowiązani dołączyć świadectwa depozytowe potwierdzające, że są Uprawnionymi Obligatariuszami.
- (b) Jeżeli w terminie 14 dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w punkcie 1 (a), Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (c) Emitent jest zobowiązany do publikacji, w terminie 7 dni od otrzymania odpowiedniego wniosku złożonego przez Uprawnionych Obligatariuszy, na Stronie Internetowej Emitenta zawiadomienia wskazującego datę, godzinę i miejsce rozpoczęcia obrad, porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy oraz informację o miejscu złożenia świadectwa depozytowego („**Zawiadomienie o Zwołaniu Zgromadzenia**”). Zawiadomienie o Zwołaniu Zgromadzenia zawiera również informacje o sposobie uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy i wykonywania głosu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, a także może zawierać inne informacje niezbędne do podjęcia przez Obligatariusza decyzji o uczestniczeniu w Zgromadzeniu Obligatariuszy. W przypadku, o którym mowa w punkcie 1 (b), w ogłoszeniu należy wskazać postanowienie sądu upoważniające do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (d) Data publikacji przez Emitenta Zawiadomienia o Zwołaniu Zgromadzenia stanowi dzień zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy („**Dzień Zwołania Zgromadzenia**”).
- (e) Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w miejscowości będącej siedzibą podmiotu organizującego Rynek ASO lub w Warszawie, nie wcześniej niż 21 dni i nie później niż 28 dni od Dnia Zwołania Zgromadzenia. Dokładny czas i miejsce Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszczone zostanie w Zawiadomieniu o Zwołaniu Zgromadzenia. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się także przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. O udziale w Zgromadzeniu Obligatariuszy w sposób, o którym mowa w zdaniu pierwszym, postanawia Emitent zwołujący Zgromadzenie Obligatariuszy. W przypadku, gdy udział w Zgromadzeniu

Obligatariuszy odbywa się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, zastosowanie znajdują odpowiednie postanowienia Ustawy o Obligacjach.

2. PRAWO DO UCZESTNICTWA W ZGROMADZENIU

- (a) Prawo do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy przysługuje Obligatariuszowi, który najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy złożył u Emitenta (na adres wskazany w Zawiadomieniu o Zwołaniu Zgromadzenia) odpowiednie świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji. Termin ważności takiego świadectwa depozytowego powinien upływać najwcześniej z końcem dnia, na który zostało zwołane Zgromadzenie Obligatariuszy.
- (b) Emitent przez co najmniej 3 pełne Dni Robocze przed rozpoczęciem Zgromadzenia Obligatariuszy udostępnia w swojej siedzibie listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, zawierającą informacje, o których mowa w art. 56 ust. 2 Ustawy o Obligacjach. Każdy Obligatariusz ma prawo przeglądać listę, żądać odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
- (c) Osoba reprezentująca Obligatariusza będącego osobą prawną lub jednostką nieposiadającą osobowości prawnej na Zgromadzeniu Obligatariuszy powinna wykazać umocowanie do działania w imieniu Obligatariusza przedstawiając aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (lub informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu, wydaną na podstawie art. 4 ust. 4a i n. ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym) lub z innego odpowiedniego rejestru, wydany nie wcześniej niż miesiąc przed Dniem Zgromadzenia Obligatariuszy), do którego dany Obligatariusz jest wpisany, lub inny dokument stwierdzający bez uzasadnionych wątpliwości, że dana osoba jest upoważniona do działania w imieniu danego Obligatariusza.
- (d) Obligatariusz może być reprezentowany przez pełnomocnika. Obligatariusz może występować jako pełnomocnik innego Obligatariusza. Pełnomocnictwa powinny być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności przez Obligatariusza/osoby upoważnione do reprezentowania Obligatariusza według przedstawionego wraz z pełnomocnictwem aktualnego odpisu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego lub z innego odpowiedniego rejestru (wydanego nie wcześniej niż miesiąc przed Dniem Zgromadzenia Obligatariuszy), do którego dany Obligatariusz jest wpisany.
- (e) Oprócz Obligatariuszy w Zgromadzeniu Obligatariuszy powinien uczestniczyć członek organu zarządzającego Emitenta, a dodatkowo mogą brać udział członkowie organów Emitenta, pełnomocnicy i prokurenci Emitenta, Organizator, doradcy Emitenta oraz doradcy Obligatariuszy oraz doradcy Organizatora. Osobom tym przysługuje prawo wypowiedania się w sprawach będących przedmiotem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (f) Prawo Obligatariusza do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy obejmuje w szczególności prawo do:

- (i) udziału w głosowaniu; oraz
- (ii) zabierania głosu.

3. TRYB ODBYWANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

- (a) Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel.
- (b) Zgromadzenie Obligatariuszy prowadzi przewodniczący, który jest wybierany spośród uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy po jego otwarciu: (i) przez Emitenta - w przypadku, gdy Zgromadzenie Obligatariuszy zostało zwołane z inicjatywy Emitenta albo (ii) przez Obligatariuszy – w przypadku, gdy Zgromadzenie Obligatariuszy zostało zwołane na wniosek Obligatariusza.
- (c) Jeden głos przypada na jedną Obligację.
- (d) Przewodniczący może, zarówno z własnej inicjatywy jak i na wniosek Obligatariuszy lub Emitenta, zarządzać przerwy w Zgromadzeniu Obligatariuszy. Zarządzenie przerwy w Zgromadzeniu Obligatariuszy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Łącznie przerwy nie mogą trwać dłużej niż 30 (trzydzieści) dni. W przypadku przerwy w Zgromadzeniu Obligatariuszy Obligatariusze stawający po przerwie obowiązani są do przedstawienia, najpóźniej w dniu wznowienia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy przed ich wznowieniem, nowych świadectw depozytowych potwierdzających posiadanie przez nich Obligacji, jeśli świadectwa depozytowe przedstawione przed zarządzeniem przerwy utraciły ważność. Termin ważności świadectwa depozytowego powinien upływać najwcześniej z końcem dnia, na który zostało wyznaczone wznowienie Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (e) Do obowiązków przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy należy:
 - (i) udzielanie zgody na uczestnictwo w Zgromadzeniu Obligatariuszy osobom, których prawo do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie wynika wprost z niniejszego Regulaminu oraz podejmowanie decyzji dotyczących głosowań w trakcie Zgromadzenia Obligatariuszy;
 - (ii) uzupełnianie porządku obrad;
 - (iii) czuwanie nad sprawnym i właściwym przebiegiem obrad;
 - (iv) udzielanie głosu oraz czuwanie nad merytorycznym przebiegiem dyskusji prowadzonych w trakcie obrad;
 - (v) zarządzanie przerw w obradach;
 - (vi) zarządzanie głosowań i czuwanie nad ich właściwym przebiegiem;
 - (vii) zapewnienie, aby wszystkie sprawy umieszczone w porządku obrad zostały rozpatrzone;
 - (viii) liczenie oddanych głosów;
 - (ix) podpisywanie listy obecności i sprawdzanie, czy została ona poprawnie sporządzona,

oraz wydawanie stosownych zarządzeń i poleceń służących wypełnieniu określonych wyżej obowiązków.

- (f) Niezwłocznie po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy przewodniczący zobowiązany jest sprawdzić i podpisać listę obecności, zawierającą imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania albo nazw (firmy) oraz siedziby Obligatariuszy oraz liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów. Listę obecności podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy. Lista jest dostępna do wglądu dla uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy w czasie jego trwania, a wszelkie zmiany dotyczące składu Zgromadzenia Obligatariuszy, w tym czas wystąpienia takiej zmiany, są na niej odnotowywane.
- (g) Po przedstawieniu porządku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przewodniczący otwiera dyskusję, udzielając głosu uczestnikom według kolejności zgłoszeń. Uczestnicy mogą zabierać głos wyłącznie w sprawach umieszczonych w porządku obrad, będących w danej chwili przedmiotem dyskusji.
- (h) Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządzany jest protokół. Protokół powinien zawierać:
 - (i) stwierdzenie, że Zgromadzenie Obligatariuszy zostało prawidłowo zwołane i jego zdolności do podejmowania uchwał;
 - (ii) opis przebiegu Zgromadzenia Obligatariuszy, liczbę reprezentowanych głosów, treść podjętych uchwał, łączną liczbę głosów ważnych, procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji (w rozumieniu Ustawy o Obligacjach), liczbę głosów oddanych za poszczególnymi uchwałami, liczbę głosów wstrzymujących się, liczbę głosów nieważnych oraz listę Obligatariuszy głosujących przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (o ile ma to zastosowanie); oraz
 - (iii) zgłoszone sprzeciwy.
- (i) Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba go sporządzająca. Do protokołu należy dołączyć listę obecności, listę Obligatariuszy głosujących przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (o ile ma zastosowanie) oraz kopie pełnomocnictw, odpisów z Krajowego Rejestru Sądowego i innych dokumentów służących wykazaniu umocowania do reprezentacji Obligatariusza lub innego uczestnika Zgromadzenia Obligatariuszy. Protokół ze Zgromadzenia Obligatariuszy jest publikowany w terminie 7 dni od dnia jego zakończenia na Stronie Internetowej Emitenta.
- (j) W przypadku, gdy Emitent nie dokonał publikacji protokołu w terminie określonym w pkt (i) powyżej, przewodniczący przekazuje odpis protokołu ze Zgromadzenia Obligatariuszy do Organizatora, który umożliwia każdemu Obligatariuszowi na jego żądanie i po przedstawieniu ważnego świadectwa depozytowego zapoznanie się z nim w siedzibie dowolnego z Organizatora.

4. PODEJMOWANIE UCHWAŁ

- (a) Na Zgromadzeniu Obligatariuszy mogą być podejmowane uchwały jedynie w sprawach wymienionych w Zawiadomieniu o Zwołaniu Zgromadzenia.
- (b) Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę mimo braku formalnego zwołania, jeżeli skorygowana łączna wartość nominalna Obligacji (w rozumieniu Ustawy o Obligacjach) jest reprezentowana na tym Zgromadzeniu Obligatariuszy, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. Przedstawiciel Zarządu Emitenta składa na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji (w rozumieniu Ustawy o Obligacjach).
- (c) Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji (w rozumieniu Ustawy o Obligacjach).
- (d) Głosowanie jest jawne.
- (e) Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień art. 65 ust. 1 i 2 Ustawy o Obligacjach, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy zapadają bezwzględną większością głosów wszystkich Obligatariuszy uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy.
- (f) Po podjęciu uchwały w przedmiocie zmiany Warunków Emisji oraz dokonaniu przez Emitenta kontrasygnaty takiej uchwały Emitent opublikuje zmienione zgodnie z treścią takiej uchwały Warunki Emisji na Stronie Internetowej Emitenta oraz w formie raportu bieżącego, w terminach przewidzianych dla realizacji obowiązków informacyjnych Emitenta, a w przypadku braku podstawy dla publikacji raportu bieżącego w związku ze zmianą, w terminie 3 Dni Roboczych od dnia podjęcia uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (g) Uchwała podjęta przez należycie zwołane i odbyte Zgromadzenie Obligatariuszy jest wiążąca względem wszystkich Obligatariuszy, również tych, którzy nie uczestniczyli w Zgromadzeniu Obligatariuszy lub głosowali przeciwko tej uchwale, wstrzymali się od głosu albo oddali głosy nieważne.
- (h) Emitent publikuje treść przyjętych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał na Stronie Internetowej Emitenta oraz za pośrednictwem Rynku ASO niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 7 dni od daty zamknięcia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

5. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- (a) Emitent zapewnia obsługę techniczną Zgromadzenia Obligatariuszy, w tym umożliwiającą głosowanie oraz protokolanta. Emitent ponosi koszty organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (b) Wszelkie sprawy związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy nieuregulowane w niniejszym Regulaminie mogą być za zgodą Emitenta ustalone uchwałą Zgromadzenia Obligatariuszy przyjętą zgodnie z niniejszym Regulaminem.
- (c) W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie Zgromadzenia

Obligatariuszy zastosowanie mają właściwe przepisy Ustawy o Obligacjach. W przypadku wejścia w życie przepisów prawa wymuszających swoje zastosowanie do Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy odpowiednie postanowienia niniejszego Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy zostaną zastąpione takimi odpowiednimi przepisami prawa. Emitent, po uzgodnieniu z Organizatorem, może dokonać zmian wyłączenie tych postanowień, które tego wymagają w związku z wejścia w życie nowych przepisów prawa, o których mowa powyżej. W celu ułatwienia ustalenia treści wówczas obowiązującego Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent może opublikować na Stronie Internetowej Emitenta tekst jednolity takiego Regulaminu.

W imieniu **VANTAGE DEVELOPMENT S.A.**

ZAŁĄCZNIK 3
DO WARUNKÓW EMISJI
WZÓR ŚWIADECTWA ZGODNOŚCI

Do: [Obligatariusze]

Od: VANTAGE DEVELOPMENT S.A. jako Emitenta

Data: [•]

ŚWIADECTWO ZGODNOŚCI

Niniejszy dokument, stanowiący Świadcstwo Zgodności, odnosi się do warunków emisji obligacji serii [•] („**Warunki Emisji**”) wyemitowanych w dniu [•] przez Vantage Development S.A.

Zaświadczamy, że na Dzień Badania, przypadający w dniu [•] wskaźnik [•] obliczany zgodnie z Warunkami Emisji na podstawie danych zawartych w [•]¹ oraz wskazanych poniżej, osiągnął następujące wartości:

Nazwa wskaźnika	Wartość (poziom)	Sposób obliczenia danego wskaźnika oraz dane wykorzystane do jego obliczenia
Wskaźnik DSCR	[•]	[•]
Wskaźnik Zabezpieczenia	[•]	[•]
Dozwolone Zadłużenie	[•]	[•]
Wskaźnik Najmu Nieruchomości	[•]	[•]
Wskaźnik LTV (Gwaranta)	[•]	[•]
Wartość Nieruchomości Inwestycyjnych	Wartość na dzień 31.12.2022: 1.608.045.000 PLN (zgodnie z Dozwołonym Rozporządzeniem)	[na Dzień Badania]

Zaświadczamy, że na Dzień Badania, przypadający w dniu [•] wartość wskaźnika [•] [jest zgodna]/[nie jest zgodna] z poziomami określonymi w Warunkach Emisji oraz że [nie doszło]/[doszło] do naruszenia któregośkolwiek Zobowiązania Finansowego ani wartości Wskaźnika LTV. Ponadto zaświadczamy, że w Dniu Badania, do którego odnosimy się w niniejszym Świadcstwie Zgodności tj. [•], [nie zaszły]/[zaszły] następujące okoliczności dowolne ze zdarzeń opisanych w Punkcie 10, 11 lub 12 Warunków Emisji [ani/oraz] Zmiana Kontroli.

¹ Należy wskazać odpowiednie sprawozdanie finansowe, na podstawie którego obliczono wskaźnik [•].

Terminy pisane wielką literą, a niezdefiniowane w niniejszym Świadczeniu Zgodności mają znaczenie nadane tym terminom w Warunkach Emisji.

W imieniu **VANTAGE DEVELOPMENT S.A.**

ZAŁĄCZNIK 4
UCHWAŁY STANOWIĄCE PODSTAWĘ EMISJI OBLIGACJI

CZĘŚĆ A

**UCHWAŁA NR 1/05/2023 ZARZĄDU VANTAGE DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z
SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU Z DNIA 31.05.2023 R. W SPRAWIE: USTANOWIENIA
NOWEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI PRZEZ SPÓŁKĘ VANTAGE DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU ORAZ WYRAŻENIA ZGODY NA
ZAWARCIE POSZCZEGÓLNYCH UMÓW W ZWIĄZKU Z NOWYM PROGRAMEM EMISJI
OBLIGACJI**

PROTOKÓŁ

z posiedzenia Zarządu

VANTAGE DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU KRS 0000030117

(dalej „Spółka” lub „Vantage”) z dnia 31.05.2023 r.

W posiedzeniu i w głosowaniu udział wzięli:

1. Eyal Keltsh – Prezes Zarządu
2. Marta Hejak – Wiceprezes Zarządu
3. Dariusz Pawlukowicz – Wiceprezes Zarządu

Porządek posiedzenia:

1. Otwarcie Posiedzenia.
2. Podjęcie uchwały w sprawie ustanowienia nowego programu emisji obligacji przez Spółkę Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu oraz wyrażenia zgody na zawarcie poszczególnych umów w związku z nowym programem emisji obligacji.
3. Zamknięcie posiedzenia.

Ad. 1 Punktu 1

Posiedzenie otworzył Prezes Zarządu Spółki i stwierdził, że obecny jest cały Zarząd Spółki.

Ad. Punktu 2.

Zarząd spółki postanowił podjąć uchwałę w sprawie ustanowienia nowego programu emisji obligacji przez Spółkę Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu oraz wyrażenia zgody na zawarcie poszczególnych umów w związku z nowym programem emisji obligacji.

UCHWAŁA NR 1/05/2023

ZARZĄDU VANTAGE DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU

Z DNIA 31.05.2023 R.

W SPRAWIE: USTANOWIENIA NOWEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI PRZEZ SPÓŁKĘ VANTAGE DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU ORAZ WYRAŻENIA ZGODY NA ZAWARCIE POSZCZEGÓLNYCH UMÓW W ZWIĄZKU Z NOWYM PROGRAMEM EMISJI OBLIGACJI

Zarząd spółki działającej pod firmą VANTAGE DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą we Wrocławiu (dalej: „Spółka”, „Emitent”) na podstawie § 12 ust. 1 Statutu Spółki, w

związku z art. 368 oraz 371 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2022 r., poz. 1467 z późn. zm.) podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

Spółka postanawia ustanowić nowy program emisji obligacji o łącznej maksymalnej wartości nominalnej 35.000.000,00 EUR (słownie: trzydzieści pięć milionów 00/100 euro) („**Program**”), zabezpieczonych gwarancją udzieloną przez TAG Immobilien AG z siedzibą w Hamburgu.

§ 2

Zarząd jest upoważniony, zgodnie z zasadami reprezentacji Spółki, do zawarcia lub w przypadku uprzedniego zawarcia danej umowy, Zarząd niniejszym zatwierdza zawarcie z Haitong Bank, S.A. Spółka Akcyjna bank z siedzibą w Lizbonie, działający przez Haitong Bank S.A. Spółka Akcyjna, Oddział w Polsce z siedzibą w Warszawie (dalej: „**Haitong**”):

- 1) umowy przygotowania i organizacji programu emisji obligacji.
- 2) umowy agencyjnej w związku z emisją obligacji emitowanych w ramach nowego Programu emisji obligacji do kwoty 35.000.000 EUR (słownie: trzydzieści pięć milionów 00/100 euro).

§ 3

Uchwała została podjęta jednogłośnie w głosowaniu jawnym.

§ 4

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Głosów „za” – 3

Głosów „przeciw” – 0

Głosów „wstrzymujących” - 0

W związku z wyczerpaniem porządku obrad zakończono posiedzenie Zarządu

Podpisy:

1. Eyal Keltsh – Prezes Zarządu _____
2. Marta Hejak – Wiceprezes Zarządu _____
3. Dariusz Pawlukowicz – Wiceprezes Zarządu _____

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Eyal Keltsh
Data: 2023.05.31 09:25:49 TEST

Podpisany elektronicznie przez
Marta Hejak
31.05.2023
10:54:24 +02'00'

Signed by /
Podpisano przez:

Dariusz
Pawlukowicz
Date / Data:
2023-05-31
09:01

CZĘŚĆ B

UCHWAŁA NR 19/2023 RADY NADZORCZEJ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU Z DNIA 20 CZERWCA 2023 R. PODJĘTA NA PODSTAWIE § 16 UST. 5 STATUTU SPÓŁKI VANTAGE DEVELOPMENT S.A. W SPRAWIE WYRAŻENIA ZGODY NA USTANOWIENIE PRZEZ SPÓŁKĘ PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI O WARTOŚCI MAKSYMALNEJ 35.000.000 EUR (SŁOWNIE: TRZYDZIEŚCI PIĘĆ MILIONÓW EURO) („PROGRAM EMISJI”) I ZACIĄGANIE ZOBOWIĄZAŃ W DRODZE EMISJI PRZEZ SPÓŁKĘ OBLIGACJI W JEDNEJ LUB WIELU SERIACH DO MAKSYMALNEJ WARTOŚCI PROGRAMU EMISJI;

The Management Board turned to the Supervisory Board of VANTAGE DEVELOPMENT S.A. for the purpose of the approval of the following transaction: the establishment of a bond issue programme ("Issue Programme") by the Company, with a maximum value of EUR 35,000,000.- (thirty five million euro) ("Issue Programme") and the incurring of liabilities through the issue of bonds by the Company in one or several series up to the maximum value of the Issue Programme. In relation to the above, the Supervisory Board of VANTAGE DEVELOPMENT S.A. with its registered office in Wrocław has adopted the following resolution by circulation:

Zarząd zwrócił się do Rady Nadzorczej VANTAGE DEVELOPMENT S.A. w celu zatwierdzenia następującej transakcji:

ustanowienia przez Spółkę programu emisji obligacji o wartości maksymalnej 35.000.000,- EUR (słownie trzydzieści pięć milionów euro) („Program Emisji”) i zaciąganie zobowiązań w drodze emisji przez Spółkę obligacji w jednej lub wielu seriach do maksymalnej wartości Programu Emisji.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza VANTAGE DEVELOPMENT S.A. z siedzibą we Wrocławiu podjęła w trybie obiegowym uchwałę o następującej treści:

RESOLUTION No. 19/2023
of the Supervisory Board of VANTAGE DEVELOPMENT S.A.
with its registered office in Wrocław

adopted on the basis of § 16.5 of the Articles of Association of VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

regarding providing the consent for the establishment of a bond issue programme ("Issue Programme") by the Company, with a maximum value of EUR 35,000,000.- (thirty five million euro) ("Issue Programme") and the incurring of liabilities through the issue of bonds by the Company in one or several series up to the maximum value of the Issue Programme.

The Supervisory Board of VANTAGE DEVELOPMENT S.A. with its registered office in Wrocław ("VANTAGE DEVELOPMENT" or "Company") acting pursuant to of § 16 subsection 5 and § 17 subsection 2 point 1) of the Company's Statute in connection with art. 388 § 3 and 384 § 1 of the Act dated 15 September 2000 - Commercial Companies Code (Journal of Laws of 2022, item 1467, as amended), the Supervisory Board of the Company resolves the following:

§ 1

The Supervisory Board of the Company has resolved to grant a consent for establishing of a bond Issue Programme by the Company with a maximum value of EUR 35,000,000.- (thirty five million euro) and the multiple incurring of financial liabilities through the issue of secured bearer bonds by the Company as part of this Issue Programme.

§ 2

The bonds will be issued by the Company under the Issue Programme, in particular they :

- 1) shall be offered in a way pursuant to article 33 section 1 of the Act of 15 January 2015 on bonds (Journal of Laws of 2022, item 2244, as amended) (hereinafter referred to as the "Act on Bonds"), i.e. by way of a public offer of securities within the meaning of the Prospectus Regulation 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, and repealing Directive 2003/71/EC ("Prospectus Regulation"), in any case the public offer of Bonds within the framework

RESOLUTION No. 19/2023

of the Supervisory Board of VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

adopted on the basis of § 16.5 of the Articles of Association of VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

regarding providing the consent for the establishment of a bond issue programme ("Issue Programme") by the Company, with a maximum value of EUR 35,000,000.- (thirty five million euro) ("Issue Programme") and the incurring of liabilities through the issue of bonds by the Company in one or several series up to the maximum value of the Issue Programme

Signature:  Za zgodność z oryginałem
Data: 2023.07.06 16:15:15 CEST

of the Issue Programme shall not entail the obligation to prepare a prospectus or information memorandum within the meaning of the Prospectus Regulation or the Act of 29 July 2005 on the public offering, conditions governing the introduction of financial instruments to organised trading and public companies, accordingly;

- 2) shall be issued pursuant to the Act on bonds;
- 3) will carry variable interest rate based on the EURIBOR 6M rate, increased by the margin to be determined by the Management Board of the Company or variable interest rate determined alternatively, in cases indicated in the Bonds' terms and conditions; the Bonds of a given series may also bear a fixed-rate coupon;
- 4) the maximum maturity period of the Bonds shall be 48 months;
- 5) will be dematerialised in the securities deposit operated by the National Depository of Securities (KDPW S.A.);
- 6) Each series of the bonds will be secured by a corporate guarantee granted by TAG Immobilien AG with its registered office in Hamburg, Germany.
- 7) shall be introduced (from the issue date or a date falling after the issue date of the Bonds) to an alternative trading system Catalyst operated by the Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. and will be listed on such organized market, if such obligation results from the terms & conditions of the Bonds of the particular series;
- 8) the Company shall be entitled to an earlier buy-out of the Bonds on the dates indicated in the Bonds' terms and conditions of a given series, provided that it will pay the early buy-out fee in the amount determined in accordance with the terms and conditions of the Bonds of a given series.

§3

The total nominal value of all issued and not bought-out bonds at any time during the duration of the bond Issue Programme cannot exceed the maximum value of this Issue Programme (with the exception that as at the particular date of the issuance, the amount shall not include the bonds whose buy-out date falls on that issuance date).

§ 4

Subject to Section 1, 2 and 3 above, the Management Board of the Company shall be authorised, at its sole discretion, to determine the final amount of the Bonds to be allotted to investors and the nominal value of one Bond.

§ 5

The Management Board of the Company shall be authorised to determine other terms and conditions of the issuance of the Bonds upon completion of the book building process, including the margin at the market conditions, as well as, to take any and all actions necessary to execute this Resolution.

§ 6

Implementation of the resolution is entrusted to the Management Board.

§ 7

This resolution replaces the resolution of the Supervisory Board of the Company No. 13/2023 regarding providing the consent for the establishment of a bond issue programme ("Issue Programme") by the Company, with a maximum value of PLN 150,000,000.- (one hundred and fifty million zlotys) ("Issue Programme") and the incurring of liabilities through the issue of bonds by the Company in one or several series up to the maximum value of the Issue Programme.

§ 8

RESOLUTION No. 19/2023

of the Supervisory Board of VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

adopted on the basis of § 16.5 of the Articles of Association of VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

regarding providing the consent for the establishment of a bond issue programme ("Issue Programme") by the Company, with a maximum value of EUR 35,000,000.- (thirty five million euro) ("Issue Programme") and the incurring of liabilities through the issue of bonds by the Company in one or several series up to the maximum value of the Issue Programme

Za zgodność
z oryginałem

This resolution enters into force on the date of its adoption.

UCHWAŁA nr 19/2023
Rady Nadzorczej VANTAGE DEVELOPMENT S.A.
z siedzibą we Wrocławiu

podjęta na podstawie § 16 ust. 5 Statutu Spółki VANTAGE DEVELOPMENT S.A. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie przez Spółkę programu emisji obligacji o wartości maksymalnej 35.000.000 EUR (słownie: trzydzieści pięć milionów euro) („Program Emisji”) i zaciąganie zobowiązań w drodze emisji przez Spółkę obligacji w jednej lub wielu seriach do maksymalnej wartości Programu Emisji.

Rada Nadzorcza VANTAGE DEVELOPMENT S.A. z siedzibą we Wrocławiu (dalej „VANTAGE DEVELOPMENT” lub Spółka”) działając na podstawie §16 ust. 5 oraz § 17 ust. 2 pkt i) Statutu Spółki oraz w związku z art. 388 § 3 oraz 384 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2022 r., poz. 1467, z późn. zm.), uchwala co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółki podejmuje decyzję o wyrażeniu zgody na ustanowienie przez Spółkę Programu Emisji obligacji o wartości maksymalnej 35.000.000,00 EUR (słownie: trzydzieści pięć milionów euro) oraz wielokrotnym zaciąganiu zobowiązań finansowych w drodze emisji przez Spółkę zabezpieczonych obligacji na okaziciela w ramach tego Programu Emisji.

§ 2

Obligacje będą emitowane przez Spółkę w ramach Programu Emisji, w tym w szczególności:

- 1) będą oferowane w sposób określony w art. 33 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2022 r., poz. 2244, z późn. zm.) (dalej „Ustawa o Obligacjach”), tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE („Rozporządzenie Prospektowe”), w każdym przypadku z przeprowadzeniem oferty publicznej Obligacji w ramach Programu Emisji nie będzie wiązał się obowiązek sporządzenia prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego w rozumieniu odpowiednio Rozporządzenia Prospektowego lub ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 355, z późn. zm.);
- 2) będą emitowane na podstawie Ustawy o Obligacjach;
- 3) będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej opartej o stawkę EURIBOR 6M, powiększoną o marżę, która zostanie ustalona przez Zarząd Spółki lub innej zmiennej stopy określonej alternatywnie zgodnie z postanowieniami warunków emisji Obligacji; Obligacje mogą być oprocentowane również według stałej stopy procentowej;
- 4) maksymalny termin zapadalności Obligacji będzie wynosił 48 miesięcy;
- 5) będą zdematerializowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przed KDPW S.A.;
- 6) Obligacje każdej serii będą zabezpieczone gwarancją korporacyjną udzieloną przez TAG Immobilien AG z siedzibą w Hamburgu, Niemcy.
- 7) wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (od dnia emisji lub po dniu emisji Obligacji)

RESOLUTION No. 19/2023

of the Supervisory Board of VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

adopted on the basis of § 16.5 of the Articles of Association of VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

regarding providing the consent for the establishment of a bond issue programme (“Issue Programme”) by the Company, with a maximum value of EUR 35,000,000.- (thirty five million euro) (“Issue Programme”) and the incurring of liabilities through the issue of bonds by the Company in one or several series up to the maximum value of the Issue Programme

Za zgodność
z oryginałem:

oraz będą notowane na takim rynku zorganizowanym, jeśli taki obowiązek będzie wynikał z warunków emisji danej serii Obligacji;

- 8) Spółka będzie miała prawo do wcześniejszego wykupu Obligacji w terminach wskazanych w warunkach emisji Obligacji danej serii i, za zapłatą premii z tytułu wcześniejszego wykupu w wysokości wskazanej w warunkach emisji Obligacji danej serii.

§ 3

Łączna wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i nie wykupionych obligacji w każdym czasie trwania Programu Emisji obligacji nie może przekroczyć maksymalnej wartości tego Programu Emisji (z zastrzeżeniem, że w danym dniu emisji do kwoty tej nie wlicza się tych obligacji, których dzień wykupu przypada w tym dniu emisji).

§ 4

Z zastrzeżeniem § 1, 2 i 3 powyżej, Zarząd Spółki jest upoważniony do określenia według swojego wyłącznego uznania ostatecznej liczby Obligacji, które w ramach danej serii zostaną przydzielone inwestorom i wartości nominalnej jednej Obligacji.

§ 5

Zarząd jest upoważniony do ustalenia pozostałych warunków emisji Obligacji po przeprowadzeniu procesu budowy książki popytu na Obligacje, w tym do ustalenia marży na warunkach rynkowych oraz do podjęcia wszelkich czynności koniecznych do wykonania niniejszej Uchwały.

§ 6

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

§ 7

Niniejsza uchwała zastępuje uchwałę Rady Nadzorczej Spółki nr 13/2023 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie przez Spółkę programu emisji obligacji o wartości maksymalnej 150.000.000,00 PLN (słownie: sto pięćdziesiąt milionów złotych) („Program Emisji”) i zaciąganie zobowiązań w drodze emisji przez Spółkę obligacji w jednej lub wielu seriach do maksymalnej wartości Programu Emisji.

§ 8

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

The resolution has been voted in the following manner:

Uchwała została głosowana w następujący sposób:

L.P.	NAMES	*	DATE	SIGNATURE
1	Oscar Kazanelson	☒ Yes/No/Refrained	20/06/23	
2	Claudia Hoyer	Yes/No/Refrained		
3	Martin Thiel	Yes/No/Refrained		
4	Dr Harboe Vaagt	Yes/No/Refrained		
5	Radosław Biedecki	☒ Yes/No/Refrained	12/03/23	
6	Przemysław Kurczewski	☒ Yes/No/Refrained	20/6/23	

RESOLUTION No. 19/2023

of the Supervisory Board of VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

adopted on the basis of § 16.5 of the Articles of Association of VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

regarding providing the consent for the establishment of a bond issue programme (“Issue Programme”) by the Company, with a maximum value of EUR 35,000,000.- (thirty five million euro) (“Issue Programme”) and the incurring of liabilities through the issue of bonds by the Company in one or several series up to the maximum value of the Issue Programme

Za zgodność
z oryginałem

The Management Board turned to the Supervisory Board of VANTAGE DEVELOPMENT S.A. for the purpose of the **approval** of the following transaction:

the establishment of a bond issue programme ("Issue Programme") by the Company, with a maximum value of EUR 35,000,000.- (thirty five million euro) ("Issue Programme") and the incurring of liabilities through the issue of bonds by the Company in one or several series up to the maximum value of the Issue Programme

In relation to the above, the Supervisory Board of VANTAGE DEVELOPMENT S.A. with its registered office in Wrocław has adopted the following resolution by circulation:

Zarząd zwrócił się do Rady Nadzorczej VANTAGE DEVELOPMENT S.A. w celu zatwierdzenia następującej transakcji:

ustanowienia przez Spółkę programu emisji obligacji o wartości maksymalnej 35.000.000,- EUR (słownie trzydzieści pięć milionów euro) („Program Emisji”) i zaciąganie zobowiązań w drodze emisji przez Spółkę obligacji w jednej lub wielu seriach do maksymalnej wartości Programu Emisji.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza VANTAGE DEVELOPMENT S.A. z siedzibą we Wrocławiu podjęła w trybie obiegowym uchwałę o następującej treści:

RESOLUTION No. 19/2023

of the Supervisory Board of VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

with its registered office in Wrocław

adopted on the basis of § 16.5 of the Articles of Association of VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

regarding providing the consent for the establishment of a bond issue programme ("Issue Programme") by the Company, with a maximum value of EUR 35,000,000.- (thirty five million euro) ("Issue Programme") and the incurring of liabilities through the issue of bonds by the Company in one or several series up to the maximum value of the Issue Programme.

The Supervisory Board of VANTAGE DEVELOPMENT S.A. with its registered office in Wrocław ("**VANTAGE DEVELOPMENT**" or "**Company**") acting pursuant to of § 16 subsection 5 and § 17 subsection 2 point i) of the Company's Statute in connection with art. 388 § 3 and 384 § 1 of the Act dated 15 September 2000 - Commercial Companies Code (Journal of Laws of 2022, item 1467, as amended), the Supervisory Board of the Company resolves the following:

§ 1

The Supervisory Board of the Company has resolved to grant a consent for establishing of a bond Issue Programme by the Company with a maximum value of EUR 35,000,000.- (**thirty five million euro**) and the multiple incurring of financial liabilities through the issue of secured bearer bonds by the Company as part of this Issue Programme.

§ 2

The bonds will be issued by the Company under the Issue Programme, in particular they: :

- 1) shall be offered in a way pursuant to article 33 section 1 of the Act of 15 January 2015 on bonds (Journal of Laws of 2022, item 2244, as amended) (hereinafter referred to as the "**Act on Bonds**"), i.e. by way of a public offer of securities within the meaning of the Prospectus Regulation 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, and repealing Directive 2003/71/EC ("**Prospectus Regulation**"), in any case the public offer of Bonds within the framework

RESOLUTION No. 19/2023

of the Supervisory Board of VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

adopted on the basis of § 16.5 of the Articles of Association of VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

regarding providing the consent for the establishment of a bond issue programme ("Issue Programme") by the Company, with a maximum value of EUR 35,000,000.- (thirty five million euro) ("Issue Programme") and the incurring of liabilities through the issue of bonds by the Company in one or several series up to the maximum value of the Issue Programme

of the Issue Programme shall not entail the obligation to prepare a prospectus or information memorandum within the meaning of the Prospectus Regulation or the Act of 29 July 2005 on the public offering, conditions governing the introduction of financial instruments to organised trading and public companies, accordingly;

- 2) shall be issued pursuant to the Act on bonds;
- 3) will carry variable interest rate based on the EURIBOR 6M rate, increased by the margin to be determined by the Management Board of the Company or variable interest rate determined alternatively, in cases indicated in the Bonds' terms and conditions; the Bonds of a given series may also bear a fixed-rate coupon;
- 4) the maximum maturity period of the Bonds shall be 48 months;
- 5) will be dematerialised in the securities deposit operated by the National Depository of Securities (KDPW S.A.);
- 6) Each series of the bonds will be secured by a corporate guarantee granted by TAG Immobilien AG with its registered office in Hamburg, Germany.
- 7) shall be introduced (from the issue date or a date falling after the issue date of the Bonds) to an alternative trading system Catalyst operated by the Gielda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. and will be listed on such organized market, if such obligation results from the terms & conditions of the Bonds of the particular series;
- 8) the Company shall be entitled to an earlier buy-out of the Bonds on the dates indicated in the Bonds' terms and conditions of a given series, provided that it will pay the early buy-out fee in the amount determined in accordance with the terms and conditions of the Bonds of a given series.

§3

The total nominal value of all issued and not bought-out bonds at any time during the duration of the bond Issue Programme cannot exceed the maximum value of this Issue Programme (with the exception that as at the particular date of the issuance, the amount shall not include the bonds whose buy-out date falls on that issuance date).

§ 4

Subject to Section 1, 2 and 3 above, the Management Board of the Company shall be authorised, at its sole discretion, to determine the final amount of the Bonds to be allotted to investors and the nominal value of one Bond.

§ 5

The Management Board of the Company shall be authorised to determine other terms and conditions of the issuance of the Bonds upon completion of the book building process, including the margin at the market conditions, as well as, to take any and all actions necessary to execute this Resolution.

§ 6

Implementation of the resolution is entrusted to the Management Board.

§ 7

This resolution replaces the resolution of the Supervisory Board of the Company No. 13/2023 regarding providing the consent for the establishment of a bond issue programme ("Issue Programme") by the Company, with a maximum value of PLN 150,000,000.- (one hundred and fifty million zlotys) ("Issue Programme") and the incurring of liabilities through the issue of bonds by the Company in one or several series up to the maximum value of the Issue Programme.

§ 8

RESOLUTION No. 19/2023

of the Supervisory Board of VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

adopted on the basis of § 16.5 of the Articles of Association of VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

regarding providing the consent for the establishment of a bond issue programme ("Issue Programme") by the Company, with a maximum value of EUR 35,000,000.- (thirty five million euro) ("Issue Programme") and the incurring of liabilities through the issue of bonds by the Company in one or several series up to the maximum value of the Issue Programme

This resolution enters into force on the date of its adoption.

UCHWAŁA nr 19/2023
Rady Nadzorczej VANTAGE DEVELOPMENT S.A.
z siedzibą we Wrocławiu

podjęta na podstawie § 16 ust. 5 Statutu Spółki VANTAGE DEVELOPMENT S.A.
w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie przez Spółkę programu emisji obligacji o wartości maksymalnej 35.000.000 EUR (słownie: trzydzieści pięć milionów euro) („Program Emisji”) i zaciąganie zobowiązań w drodze emisji przez Spółkę obligacji w jednej lub wielu seriach do maksymalnej wartości Programu Emisji.

Rada Nadzorcza VANTAGE DEVELOPMENT S.A. z siedzibą we Wrocławiu (dalej „**VANTAGE DEVELOPMENT**” lub **Spółka**”) działając na podstawie §16 ust. 5 oraz § 17 ust. 2 pkt i) Statutu Spółki oraz w związku z art. 388 § 3 oraz 384 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2022 r., poz. 1467, z późn. zm.), uchwała co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółki podejmuje decyzję o wyrażeniu zgody na ustanowienie przez Spółkę Programu Emisji obligacji o wartości maksymalnej 35.000.000,00 EUR (słownie: trzydzieści pięć milionów euro) oraz wielokrotnym zaciąganiu zobowiązań finansowych w drodze emisji przez Spółkę zabezpieczonych obligacji na okaziciela w ramach tego Programu Emisji.

§ 2

Obligacje będą emitowane przez Spółkę w ramach Programu Emisji, w tym w szczególności:

- 1) będą oferowane w sposób określony w art. 33 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2022 r., poz. 2244, z późn. zm.) (dalej „**Ustawa o Obligacjach**”), tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”), w każdym przypadku z przeprowadzeniem oferty publicznej Obligacji w ramach Programu Emisji nie będzie wiązał się obowiązek sporządzenia prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego w rozumieniu odpowiednio Rozporządzenia Prospektowego lub ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 355, z późn. zm.);
- 2) będą emitowane na podstawie Ustawy o Obligacjach;
- 3) będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej opartej o stawkę EURIBOR 6M, powiększoną o marżę, która zostanie ustalona przez Zarząd Spółki lub innej zmiennej stopy określonej alternatywnie zgodnie z postanowieniami warunków emisji Obligacji; Obligacje mogą być oprocentowane również według stałej stopy procentowej;
- 4) maksymalny termin zapadalności Obligacji będzie wynosił 48 miesięcy;
- 5) będą zdematerializowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przed KDPW S.A.;
- 6) Obligacje każdej serii będą zabezpieczone gwarancją korporacyjną udzieloną przez TAG Immobilien AG z siedzibą w Hamburgu, Niemcy.
- 7) wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.(od dnia emisji lub po dniu emisji Obligacji)

RESOLUTION No. 19/2023

of the Supervisory Board of VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

adopted on the basis of § 16.5 of the Articles of Association of VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

regarding providing the consent for the establishment of a bond issue programme (“Issue Programme”) by the Company, with a maximum value of EUR 35,000,000.- (thirty five million euro) (“Issue Programme”) and the incurring of liabilities through the issue of bonds by the Company in one or several series up to the maximum value of the Issue Programme

oraz będą notowane na takim rynku zorganizowanym, jeśli taki obowiązek będzie wynikał z warunków emisji danej serii Obligacji;

- 8) Spółka będzie miała prawo do wcześniejszego wykupu Obligacji w terminach wskazanych w warunkach emisji Obligacji danej serii i, za zapłatą premii z tytułu wcześniejszego wykupu w wysokości wskazanej w warunkach emisji Obligacji danej serii.

§ 3

Łączna wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i nie wykupionych obligacji w każdym czasie trwania Programu Emisji obligacji nie może przekroczyć maksymalnej wartości tego Programu Emisji (z zastrzeżeniem, że w danym dniu emisji do kwoty tej nie wlicza się tych obligacji, których dzień wykupu przypada w tym dniu emisji).

§ 4

Z zastrzeżeniem § 1, 2 i 3 powyżej, Zarząd Spółki jest upoważniony do określenia według swojego wyłącznego uznania ostatecznej liczby Obligacji, które w ramach danej serii zostaną przydzielone inwestorom i wartości nominalnej jednej Obligacji.

§ 5

Zarząd jest upoważniony do ustalenia pozostałych warunków emisji Obligacji po przeprowadzeniu procesu budowy książki popytu na Obligacje, w tym do ustalenia marży na warunkach rynkowych oraz do podjęcia wszelkich czynności koniecznych do wykonania niniejszej Uchwały.

§ 6

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

§ 7

Niniejsza uchwała zastępuje uchwałę Rady Nadzorczej Spółki nr 13/2023 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie przez Spółkę programu emisji obligacji o wartości maksymalnej 150.000.000,00 PLN (słownie: sto pięćdziesiąt milionów złotych) („Program Emisji”) i zaciąganie zobowiązań w drodze emisji przez Spółkę obligacji w jednej lub wielu seriach do maksymalnej wartości Programu Emisji.

§ 8

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

The resolution has been voted in the following manner:

Uchwała została głosowana w następujący sposób:

L.P.	NAMES	*	DATE	SIGNATURE
1	Oscar Kazanelson	Yes/No/Refrained		
2	Claudia Hoyer	Yes/ ~~No/Refrained~~		Signature Not Verified Digitally signed by Claudia Hoyer Date: 2023.06.20 11:23:38 CEST
3	Martin Thiel	Yes/ ~~No/Refrained~~		
4	Dr Harboe Vaagt	Yes/ ~~No/Refrained~~		
5	Radosław Biedecki	Yes/No/Refrained		
6	Przemysław Kurczewski	Yes/No/Refrained		

RESOLUTION No. 19/2023

of the Supervisory Board of VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

adopted on the basis of § 16.5 of the Articles of Association of VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

regarding providing the consent for the establishment of a bond issue programme (“Issue Programme”) by the Company, with a maximum value of EUR 35,000,000.- (thirty five million euro) (“Issue Programme”) and the incurring of liabilities through the issue of bonds by the Company in one or several series up to the maximum value of the Issue Programme

The Management Board turned to the Supervisory Board of VANTAGE DEVELOPMENT S.A. for the purpose of the **approval** of the following transaction:

the establishment of a bond issue programme ("Issue Programme") by the Company, with a maximum value of EUR 35,000,000.- (thirty five million euro) ("Issue Programme") and the incurring of liabilities through the issue of bonds by the Company in one or several series up to the maximum value of the Issue Programme

In relation to the above, the Supervisory Board of VANTAGE DEVELOPMENT S.A. with its registered office in Wrocław has adopted the following resolution by circulation:

Zarząd zwrócił się do Rady Nadzorczej VANTAGE DEVELOPMENT S.A. w celu zatwierdzenia następującej transakcji:

ustanowienia przez Spółkę programu emisji obligacji o wartości maksymalnej 35.000.000,- EUR (słownie trzydzieści pięć milionów euro) („Program Emisji”) i zaciąganie zobowiązań w drodze emisji przez Spółkę obligacji w jednej lub wielu seriach do maksymalnej wartości Programu Emisji.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza VANTAGE DEVELOPMENT S.A. z siedzibą we Wrocławiu podjęła w trybie obiegowym uchwałę o następującej treści:

RESOLUTION No. 19/2023

of the Supervisory Board of VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

with its registered office in Wrocław

adopted on the basis of § 16.5 of the Articles of Association of VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

regarding providing the consent for the establishment of a bond issue programme ("Issue Programme") by the Company, with a maximum value of EUR 35,000,000.- (thirty five million euro) ("Issue Programme") and the incurring of liabilities through the issue of bonds by the Company in one or several series up to the maximum value of the Issue Programme.

The Supervisory Board of VANTAGE DEVELOPMENT S.A. with its registered office in Wrocław ("**VANTAGE DEVELOPMENT**" or "**Company**") acting pursuant to of § 16 subsection 5 and § 17 subsection 2 point i) of the Company's Statute in connection with art. 388 § 3 and 384 § 1 of the Act dated 15 September 2000 - Commercial Companies Code (Journal of Laws of 2022, item 1467, as amended), the Supervisory Board of the Company resolves the following:

§ 1

The Supervisory Board of the Company has resolved to grant a consent for establishing of a bond Issue Programme by the Company with a maximum value of EUR 35,000,000.- (**thirty five million euro**) and the multiple incurring of financial liabilities through the issue of secured bearer bonds by the Company as part of this Issue Programme.

§ 2

The bonds will be issued by the Company under the Issue Programme, in particular they: :

- 1) shall be offered in a way pursuant to article 33 section 1 of the Act of 15 January 2015 on bonds (Journal of Laws of 2022, item 2244, as amended) (hereinafter referred to as the "**Act on Bonds**"), i.e. by way of a public offer of securities within the meaning of the Prospectus Regulation 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, and repealing Directive 2003/71/EC ("**Prospectus Regulation**"), in any case the public offer of Bonds within the framework

RESOLUTION No. 19/2023

of the Supervisory Board of VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

adopted on the basis of § 16.5 of the Articles of Association of VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

regarding providing the consent for the establishment of a bond issue programme ("Issue Programme") by the Company, with a maximum value of EUR 35,000,000.- (thirty five million euro) ("Issue Programme") and the incurring of liabilities through the issue of bonds by the Company in one or several series up to the maximum value of the Issue Programme

of the Issue Programme shall not entail the obligation to prepare a prospectus or information memorandum within the meaning of the Prospectus Regulation or the Act of 29 July 2005 on the public offering, conditions governing the introduction of financial instruments to organised trading and public companies, accordingly;

- 2) shall be issued pursuant to the Act on bonds;
- 3) will carry variable interest rate based on the EURIBOR 6M rate, increased by the margin to be determined by the Management Board of the Company or variable interest rate determined alternatively, in cases indicated in the Bonds' terms and conditions; the Bonds of a given series may also bear a fixed-rate coupon;
- 4) the maximum maturity period of the Bonds shall be 48 months;
- 5) will be dematerialised in the securities deposit operated by the National Depository of Securities (KDPW S.A.);
- 6) Each series of the bonds will be secured by a corporate guarantee granted by TAG Immobilien AG with its registered office in Hamburg, Germany.
- 7) shall be introduced (from the issue date or a date falling after the issue date of the Bonds) to an alternative trading system Catalyst operated by the Gielda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. and will be listed on such organized market, if such obligation results from the terms & conditions of the Bonds of the particular series;
- 8) the Company shall be entitled to an earlier buy-out of the Bonds on the dates indicated in the Bonds' terms and conditions of a given series, provided that it will pay the early buy-out fee in the amount determined in accordance with the terms and conditions of the Bonds of a given series.

§ 3

The total nominal value of all issued and not bought-out bonds at any time during the duration of the bond Issue Programme cannot exceed the maximum value of this Issue Programme (with the exception that as at the particular date of the issuance, the amount shall not include the bonds whose buy-out date falls on that issuance date).

§ 4

Subject to Section 1, 2 and 3 above, the Management Board of the Company shall be authorised, at its sole discretion, to determine the final amount of the Bonds to be allotted to investors and the nominal value of one Bond.

§ 5

The Management Board of the Company shall be authorised to determine other terms and conditions of the issuance of the Bonds upon completion of the book building process, including the margin at the market conditions, as well as, to take any and all actions necessary to execute this Resolution.

§ 6

Implementation of the resolution is entrusted to the Management Board.

§ 7

This resolution replaces the resolution of the Supervisory Board of the Company No. 13/2023 regarding providing the consent for the establishment of a bond issue programme ("Issue Programme") by the Company, with a maximum value of PLN 150,000,000.- (one hundred and fifty million zlotys) ("Issue Programme") and the incurring of liabilities through the issue of bonds by the Company in one or several series up to the maximum value of the Issue Programme.

§ 8

RESOLUTION No. 19/2023

of the Supervisory Board of VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

adopted on the basis of § 16.5 of the Articles of Association of VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

regarding providing the consent for the establishment of a bond issue programme ("Issue Programme") by the Company, with a maximum value of EUR 35,000,000.- (thirty five million euro) ("Issue Programme") and the incurring of liabilities through the issue of bonds by the Company in one or several series up to the maximum value of the Issue Programme

This resolution enters into force on the date of its adoption.

UCHWAŁA nr 19/2023
Rady Nadzorczej VANTAGE DEVELOPMENT S.A.
z siedzibą we Wrocławiu

podjęta na podstawie § 16 ust. 5 Statutu Spółki VANTAGE DEVELOPMENT S.A.
w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie przez Spółkę programu emisji obligacji o wartości maksymalnej 35.000.000 EUR (słownie: trzydzieści pięć milionów euro) („Program Emisji”) i zaciąganie zobowiązań w drodze emisji przez Spółkę obligacji w jednej lub wielu seriach do maksymalnej wartości Programu Emisji.

Rada Nadzorcza VANTAGE DEVELOPMENT S.A. z siedzibą we Wrocławiu (dalej „**VANTAGE DEVELOPMENT**” lub **Spółka**”) działając na podstawie §16 ust. 5 oraz § 17 ust. 2 pkt i) Statutu Spółki oraz w związku z art. 388 § 3 oraz 384 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2022 r., poz. 1467, z późn. zm.), uchwala co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółki podejmuje decyzję o wyrażeniu zgody na ustanowienie przez Spółkę Programu Emisji obligacji o wartości maksymalnej 35.000.000,00 EUR (słownie: trzydzieści pięć milionów euro) oraz wielokrotnym zaciąganiu zobowiązań finansowych w drodze emisji przez Spółkę zabezpieczonych obligacji na okaziciela w ramach tego Programu Emisji.

§ 2

Obligacje będą emitowane przez Spółkę w ramach Programu Emisji, w tym w szczególności:

- 1) będą oferowane w sposób określony w art. 33 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2022 r., poz. 2244, z późn. zm.) (dalej „**Ustawa o Obligacjach**”), tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”), w każdym przypadku z przeprowadzeniem oferty publicznej Obligacji w ramach Programu Emisji nie będzie wiązał się obowiązek sporządzenia prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego w rozumieniu odpowiednio Rozporządzenia Prospektowego lub ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 355, z późn. zm.);
- 2) będą emitowane na podstawie Ustawy o Obligacjach;
- 3) będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej opartej o stawkę EURIBOR 6M, powiększoną o marżę, która zostanie ustalona przez Zarząd Spółki lub innej zmiennej stopy określonej alternatywnie zgodnie z postanowieniami warunków emisji Obligacji; Obligacje mogą być oprocentowane również według stałej stopy procentowej;
- 4) maksymalny termin zapadalności Obligacji będzie wynosił 48 miesięcy;
- 5) będą zdematerializowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przed KDPW S.A.;
- 6) Obligacje każdej serii będą zabezpieczone gwarancją korporacyjną udzieloną przez TAG Immobilien AG z siedzibą w Hamburgu, Niemcy.
- 7) wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.(od dnia emisji lub po dniu emisji Obligacji)

RESOLUTION No. 19/2023

of the Supervisory Board of VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

adopted on the basis of § 16.5 of the Articles of Association of VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

regarding providing the consent for the establishment of a bond issue programme (“Issue Programme”) by the Company, with a maximum value of EUR 35,000,000.- (thirty five million euro) (“Issue Programme”) and the incurring of liabilities through the issue of bonds by the Company in one or several series up to the maximum value of the Issue Programme

oraz będą notowane na takim rynku zorganizowanym, jeśli taki obowiązek będzie wynikał z warunków emisji danej serii Obligacji;

- 8) Spółka będzie miała prawo do wcześniejszego wykupu Obligacji w terminach wskazanych w warunkach emisji Obligacji danej serii i, za zapłatą premii z tytułu wcześniejszego wykupu w wysokości wskazanej w warunkach emisji Obligacji danej serii.

§ 3

Łączna wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i nie wykupionych obligacji w każdym czasie trwania Programu Emisji obligacji nie może przekroczyć maksymalnej wartości tego Programu Emisji (z zastrzeżeniem, że w danym dniu emisji do kwoty tej nie wlicza się tych obligacji, których dzień wykupu przypada w tym dniu emisji).

§ 4

Z zastrzeżeniem § 1, 2 i 3 powyżej, Zarząd Spółki jest upoważniony do określenia według swojego wyłącznego uznania ostatecznej liczby Obligacji, które w ramach danej serii zostaną przydzielone inwestorom i wartości nominalnej jednej Obligacji.

§ 5

Zarząd jest upoważniony do ustalenia pozostałych warunków emisji Obligacji po przeprowadzeniu procesu budowy książki popytu na Obligacje, w tym do ustalenia marży na warunkach rynkowych oraz do podjęcia wszelkich czynności koniecznych do wykonania niniejszej Uchwały.

§ 6

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

§ 7

Niniejsza uchwała zastępuje uchwałę Rady Nadzorczej Spółki nr 13/2023 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie przez Spółkę programu emisji obligacji o wartości maksymalnej 150.000.000,00 PLN (słownie: sto pięćdziesiąt milionów złotych) („Program Emisji”) i zaciąganie zobowiązań w drodze emisji przez Spółkę obligacji w jednej lub wielu seriach do maksymalnej wartości Programu Emisji.

§ 8

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

The resolution has been voted in the following manner:

Uchwała została głosowana w następujący sposób:

L.P.	NAMES	*	DATE	SIGNATURE
1	Oscar Kazanelson	Yes/No/Refrained		
2	Claudia Hoyer	Yes/No/Refrained		
3	Martin Thiel	Yes/No/Refrained		 Digitally signed by Martin Thiel Date: 2023.06.20 19:04:56 CEST
4	Dr Harboe Vaagt	Yes/No/Refrained		
5	Radosław Biedecki	Yes/No/Refrained		
6	Przemysław Kurczewski	Yes/No/Refrained		

RESOLUTION No. 19/2023

of the Supervisory Board of VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

adopted on the basis of § 16.5 of the Articles of Association of VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

regarding providing the consent for the establishment of a bond issue programme (“Issue Programme”) by the Company, with a maximum value of EUR 35,000,000.- (thirty five million euro) (“Issue Programme”) and the incurring of liabilities through the issue of bonds by the Company in one or several series up to the maximum value of the Issue Programme

CZĘŚĆ C

UCHWAŁA NR 1/06/2023 ZARZĄDU VANTAGE DEVELOPMENT S.A. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU Z DNIA 23.06.2023 R. W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII AA, OKREŚLENIA MARŻY ORAZ ŁĄCZNEJ MAKSYMALNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ EMITOWANYCH OBLIGACJI SERII AA

PROTOKÓŁ z posiedzenia Zarządu VANTAGE DEVELOPMENT S.A. z siedzibą we Wrocławiu KRS 0000030117 (dalej „Spółka”) z dnia 23.06.2023 r. W posiedzeniu i w głosowaniu udział wzięli: 1. Eyal Keltsh – Prezes Zarządu 2. Marta Hejak – Wiceprezes Zarządu 3. Dariusz Pawlukowicz – Wiceprezes Zarządu Porządek posiedzenia: 1. Otwarcie Posiedzenia. 2. Podjęcie uchwały w sprawie emisji obligacji serii AA, określenia marży oraz łącznej maksymalnej wartości nominalnej emitowanych obligacji serii AA. 3. Zamknięcie posiedzenia. Ad. 1 Punktu 1. Posiedzenie otworzył Prezes Zarządu Spółki i stwierdził, że obecny jest cały Zarząd Spółki i nikt z obecnych nie wniósł zastrzeżeń do zaproponowanego porządku obrad i do sposobu odbycia posiedzenia.	MINUTES of the meeting of the Management Board of VANTAGE DEVELOPMENT S.A. having its registered office in Wrocław KRS 0000030117 (hereinafter referred to as the “Company”) dated 23 June 2023 The meeting and the vote were attended by: 1. Eyal Keltsh, President of the Management Board 2. Marta Hejak, Vice- President of the Management Board 3. Dariusz Pawlukowicz, Vice- President of the Management Board Agenda: 1. Opening of the Meeting. 2. Adoption of a resolution on the issue of series AA bonds, determination of the margin and the total maximum nominal value of the series AA bonds to be issued. 3. Closing of the Meeting. Re: Point 1 The meeting was opened by the President of the Company’s Management Board who stated that the entire Management Board of the Company was present and none of those present raised any objections to the proposed agenda and how the meeting was held.

Ad. Punktu 2.

Zarządu Spółki postanowił podjąć uchwałę w sprawie emisji obligacji serii AA, określenia marży oraz łącznej maksymalnej wartości nominalnej emitowanych obligacji serii AA.

**UCHWAŁA NR 1/06/2023
ZARZĄDU VANTAGE
DEVELOPMENT S.A. Z SIEDZIBĄ WE
WROCŁAWIU**

w sprawie emisji obligacji serii AA, określenia marży oraz łącznej maksymalnej wartości nominalnej emitowanych obligacji serii AA

§1

Zarząd spółki działającej pod firmą VANTAGE DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Wrocławiu (dalej: „**Spółka**”, „**Emitent**”) na podstawie par. 12 ust. 1 oraz 2 Statutu Spółki, w związku z art. 368 oraz 371 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2022 r., poz. 1467 z późn. zm.) podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

Zarząd Spółki w zw. z: (i) uchwałą Rady Nadzorczej Spółki Nr 19/2023 z dnia 20 czerwca 2023 r. podjętej na podstawie par. 16 ust. 5 Statutu Spółki VANTAGE

Re: Point 2

The Management Board of the Company resolved to adopt a resolution on the issue of series AA bonds, determination of the margin and the total maximum nominal value of the series AA bonds to be issued.

**RESOLUTION NO. 1/06/2023
ADOPTED BY THE MANAGEMENT BOARD
OF VANTAGE DEVELOPMENT SA.
WITH ITS REGISTERED OFFICE IN
WROCŁAW**

on the issue of series AA bonds,
determination of the margin and the total
maximum nominal value of the series AA
bonds to be issued.

§1

Under par. 12 item 1 and 2 of the Company's Articles of Association, in connection with Article 368 and 371 of the Act of 15 September 2000, i.e. the Code of Commercial Companies and Partnerships (Journal of Laws of 2022, item 1467, as amended), the Management Board of the company VANTAGE DEVELOPMENT S.A. with its registered office in Wrocław (hereinafter: “**Company**,” “**Issuer**”) adopts the following resolution:

§ 1

In connection with: (i) resolution of the Supervisory Board of the Company No. 19/2023 of 20 June 2023 adopted pursuant to par. 16 item 5 of the Articles of Association of

DEVELOPMENT S.A. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie przez Spółkę programu emisji obligacji o wartości maksymalnej 35.000.000 EUR (słownie: trzydzieści pięć milionów euro) („Program Emisji”) i zaciąganie zobowiązań w drodze emisji przez Spółkę obligacji w jednej lub wielu seriach do maksymalnej wartości Programu Emisji; (ii) uchwałą Nr 1/05/2023 Zarządu Spółki z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie ustanowienia nowego programu emisji obligacji przez Spółkę Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu oraz wyrażenia zgody na zawarcie poszczególnych umów w związku z nowym programem emisji obligacji, niniejszym postanawia: (i) wyrazić zgodę na emisję obligacji serii AA; (ii) określić marżę dla obligacji serii AA, wskazując, że marża ta wynosi 2,90% (dwa i dziewięćdziesiąt/100) wartości nominalnej obligacji serii AA w skali roku; (ii) określić łączną maksymalną wartość nominalną emitowanych obligacji serii AA na kwotę 24.000.000,00 EUR (dwadzieścia cztery miliony 00/100 EUR), o terminie zapadalności 4 lat od dnia emisji. § 2 Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia. Prezes Zarządu Spółki po zarządzaniu głosowanie nad powyższą uchwałą stwierdził,	the Company VANTAGE DEVELOPMENT S.A. regarding providing the consent for the establishment of a bond issue programme (“Issue Programme”) by the Company, with a maximum value of EUR 35,000,000.- (thirty five million euro) (“Issue Programme”) and the incurring of liabilities through the issue of bonds by the Company in one or several series up to the maximum value of the Issue Programme; (ii) Resolution No. 1/05/2023 of the Management Board of the Company of 31 May 2023 on the establishment of a new bond issue program by Vantage Development S.A. with its registered office in Wrocław and consent to the conclusion of individual agreements in connection with the new bond issue program, the Management Board hereby decides: (i) to approve the issue of AA series bonds; (ii) to determine the margin for AA series bonds, specifying that the margin shall be 2,90 % (two and ninety/100) of the nominal value of AA series bonds per annum; (ii) to determine the total maximum nominal value of the issued AA series bonds at 24.000,000.00 EUR (twenty four million EUR), with a maturity of 4 years from the issue date. § 2 The resolution shall take effect upon its passing. The President of the Management Board of the Company, having ordered a vote on the

iż uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym i za uchwałą oddano Głosów „za” – 3 Głosów „przeciw” – 0 Głosów „wstrzymujących” – 0 W związku z wyczerpaniem porządku obrad zakończono posiedzenie Zarządu. Podpisy: 1. Eyal Keltsh – Prezes Zarządu (osoba zarządzająca głosowanie zgodnie z art 376 ksh) _____	above resolution, stated that the resolution had been adopted in an open ballot and Votes in favour - 3 Votes against - 0 Abstentions - 0 The agenda having been exhausted, the meeting of the Management Board was ended. Signatures: 1. Eyal Keltsh, President of the Management Board (person managing the vote in accordance with Article 376 of the Code of Commercial Companies) _____ ~~Signature Not Verified~~ Dokument podpisany przez Eyal Keltsh Data: 2023-06-23 13:39:30 CEST

CZĘŚĆ D

UCHWAŁA NR 2/06/2023 Z DNIA 29 CZERWCA 2023 R. ZARZĄDU VANTAGE DEVELOPMENT S.A. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU W PRZEDMIOCIE WARUNKOWEGO PRZYDZIAŁU OBLIGACJI SERII AA EMITOWANYCH W RAMACH PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI DO KWOTY 35.000.000 EUR

PROTOKÓŁ z posiedzenia Zarządu VANTAGE DEVELOPMENT S.A. z siedzibą we Wrocławiu KRS 0000030117 (dalej „Spółka”) z dnia 29.06.2023 r. W posiedzeniu i w głosowaniu udział wzięli: 1. Eyal Keltsh – Prezes Zarządu 2. Marta Hejak – Wiceprezes Zarządu 3. Dariusz Pawlukowicz – Wiceprezes Zarządu Porządek posiedzenia: 1. Otwarcie Posiedzenia. 2. Podjęcie uchwały w przedmiocie warunkowego przydziału obligacji serii AA emitowanych w ramach programu emisji obligacji do kwoty 35.000.000 EUR. 3. Zamknięcie posiedzenia. Ad. 1 Punktu 1. Posiedzenie otworzył Prezes Zarządu Spółki i stwierdził, że obecny jest cały Zarząd Spółki i nikt z obecnych nie wniósł zastrzeżeń do zaproponowanego porządku obrad. Ad. Punktu 2. Zarząd Spółki postanowił podjąć uchwałę w przedmiocie warunkowego przydziału	MINUTES of the meeting of the Management Board of VANTAGE DEVELOPMENT S.A. having its registered office in Wrocław KRS 0000030117 (hereinafter referred to as the “Company”) dated 29 June 2023 The meeting and the vote were attended by: 1. Eyal Keltsh, President of the Management Board 2. Marta Hejak, Vice- President of the Management Board 3. Dariusz Pawlukowicz, Vice- President of the Management Board Agenda: 1. Opening of the Meeting. 2. Adoption of a resolution on the conditional allotment of series AA bonds issued under the bond issue programme up to EUR 35,000,000. 3. Closing of the Meeting. Re: Point 1 The meeting was opened by the President of the Company’s Management Board who stated that the entire Management Board of the Company was present and none of those present raised any objections to the proposed agenda. Re: Point 2

obligacji serii AA emitowanych w ramach programu emisji obligacji do kwoty 35.000.000 EUR.

**Uchwała nr 2/06/2023
z dnia 29 czerwca 2023 r.
Zarządu VANTAGE DEVELOPMENT
SA. z siedzibą we Wrocławiu**

**w przedmiocie warunkowego przydziału
obligacji serii AA emitowanych w ramach
programu emisji obligacji do kwoty
35.000.000 EUR**

§1

1. Z zastrzeżeniem warunków określonych w ust. 2 poniżej, Zarząd spółki VANTAGE DEVELOPMENT S.A. z siedzibą we Wrocławiu („**Spółka**”), stosownie do postanowień umowy emisyjnej z dnia 1 czerwca 2023 r. (ze zmian.), w ramach której są emitowane Obligacje (zgodnie z definicją poniżej) do maksymalnej wartości programu emisji 35.000.000 (trzydzieści pięć milionów euro) EUR, postanowił, że Spółka dokona przydziału 24.000 (dwudziestu czterech tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii AA Spółki o wartości nominalnej 1.000,00 (tysiąc 00/100) złotych każda („**Obligacje**”).
2. Przydział Obligacji zostaje dokonany pod następującymi warunkami: - (i) terminowego złożenia prawidłowo sporządzonego i podpisanego formularza przyjęcia (w terminie oraz w sposób wskazany w danej propozycji nabycia obligacji), w którym liczba subskrybowanych przez danego inwestora Obligacji odpowiada liczbie proponowanych do nabycia Obligacji wskazanej w danej propozycji nabycia obligacji, (ii) opłacenia przez takiego inwestora łącznej ceny emisyjnej za wszystkie

The Management Board of the Company resolved to adopt a resolution on the conditional allotment of series AA bonds issued under the bond issue programme up to EUR 35,000,000.

**Resolution No. 2/06/2023
dated 29 June 2023
adopted by the Management Board of
VANTAGE DEVELOPMENT SA. with
its registered office in Wrocław**

**on the conditional allotment of series AA
bonds issued under the bond issue pro-
gramme up to EUR 35,000,000.**

§1

1. Subject to the conditions set out in item 2 below, the Management Board of VANTAGE DEVELOPMENT S.A. with its registered office in Wrocław (the “**Company**”), pursuant to the provisions of the issue agreement dated 1 June 2023 (as amended) under which the Bonds (as defined below) are issued up to the maximum value of the issue programme of EUR 35,000,000 (EUR thirty-five million), has decided that the Company will allocate **24.000** [twenty four thousand] AA series bearer bonds of the Company with a nominal value of PLN 1,000.00 (one thousand 00/100) each (the “**Bonds**”).
2. The Bonds shall be allotted subject to the following conditions: - (i) the timely submission of a duly prepared and signed acceptance form (within the time and in the manner indicated in the relevant Bond Purchase Offer) in which the number of Bonds subscribed for by a given investor corresponds to the number of Bonds proposed to be purchased as indicated in the relevant Bond Purchase Offer, (ii) payment by such investor of the total issue

warunkowo przydzielone takiemu inwestorowi obligacje (w terminie oraz w sposób wskazany w danej propozycji nabycia obligacji oraz (iii) zarejestrowania Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w trybie <i>delivery vs payment</i>. 3. Lista inwestorów, którym warunkowo przydzielono Obligacje wraz ze wskazaniem liczby Obligacji przydzielonych warunkowo danemu inwestorowi stanowi załącznik nr 1/1 do niniejszej uchwały. §2 Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia. § 3 Uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym. Prezes Zarządu Spółki po zarządzaniu głosowanie nad powyższą uchwałą stwierdził, iż uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym i za uchwałą oddano Głosów „za” – 3 Głosów „przeciw” – 0 Głosów „wstrzymujących” - 0 W związku z wyczerpaniem porządku obrad zakończono posiedzenie Zarządu.	price for all the Bonds conditionally allotted to such investor (within the time limit and in the manner indicated in a given Bond Purchase Proposal,) and (iii) registration of the Bonds in the securities depository maintained by the Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. [National Depository for Securities in Warsaw] in the <i>delivery vs. payment</i> procedure. 3. The list of investors to whom the Bonds were conditionally allotted, together with the number of Bonds conditionally allotted to a given investor, is attached as Appendix 1/1 to this Resolution. §2 The resolution shall take effect upon its passing. § 3 The resolution was adopted an open ballot. The President of the Management Board of the Company, having ordered a vote on the above resolution, stated that the resolution had been adopted in an open ballot and Votes in favour - 3 Votes against - 0 Abstentions - 0 The agenda having been exhausted, the meeting of the Management Board was ended.

Podpisy/ Signatures:

1. Eyal Keltsh, President of the Management Board _____
2. Marta Hejak, Deputy President of the Management Board _____
3. Dariusz Pawlukowicz, Deputy President of the Management Board _____

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Eyal Keltsh
Data: 2023.06.29 16:02:35 CEST

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Marta Hejak
Data: 2023.06.29 16:59:23 CEST

Signed by /
Podpisano przez:

Dariusz Pawlukowicz
Date / Data:
2023-06-29 15:26

ZALĄCZNIK 5

GWARANCJA

Guarantee

dated: 23 June 2023

by

TAG Immobilien AG,

Hamburg, Federal Republic of Germany (the "**Guarantor**"),

for the benefit of the holders (the "**Bondholders**", and each Bondholder a "Bondholder") of bonds series AA (the "**Bonds**")

issued by

Vantage Development S.A.,

Wroclaw, Poland (the "**Issuer**")

under its bond issuance programme for the maximum aggregate nominal amount not exceeding EUR 35,000,000 established pursuant to the agency agreement (*in Polish: umowa agencyjna*) concluded on 1 June 2023 (as amended) between the Issuer and Haitong Bank, S.A. with its seat in Lisbon acting through Haitong Bank, S.A., Spółka Akcyjna, Oddział w Polsce, with its seat in Warsaw (the "**Organiser**" and, together with the Issuer, "**Parties**", and each a "**Party**") (the "**Programme**").

1. The Guarantor hereby unconditionally and irrevocably guarantees, in the form of an obligation towards third parties, to the Bondholders, for the benefit of which Mr. Wojciech Pfadt, a Polish citizen, is acting solely as Security Administrator (as defined in the Terms and Conditions, *in Polish: "Administrator Zabezpieczenia"*) the due payment of all amounts payable as principal, interest and any other amounts (including premium, fees, indemnities, penalty interests), if any, which may be expressed to be payable under the Bonds in accordance with the terms and conditions applicable to the Bonds of 23 June 2023 (the "**Terms and Conditions**") and which have not been settled by the Issuer in due time and agrees to pay any and all expenses (including, without limitation, fees and expenses of counsel) reasonably incurred by the Security Administrator and/or the Bondholders or any other representative of the Bondholders in enforcing any rights under this Guarantee, including all out of pocket expenses reasonably incurred during any workout or restructuring (or related negotiations) in respect thereof, whereas the Guarantor's liability under this Guarantee is limited to the amount of EUR 31,200,000 (in words: thirty-one million and two hundred thousand euro).
2. It is understood that this Guarantee is issued also for the benefit of the Organiser in the event of the Organiser becoming the Bondholder. In such case, the Organiser will be entitled to claims for payment under this Guarantee directly and without the intermediation of the Security Administrator.
3. The Guarantor's obligations under this Guarantee (i) shall be separate and independent from the Issuer's obligations under the Bonds, and (ii) shall exist under all circumstances, irrespective of the legality, validity and binding effect or enforceability of the Issuer's obligations pursuant to the Terms and Conditions.
4. The Guarantor hereby explicitly waives: (i) any personal defence of the Issuer (*Einreden des Hauptschuldners*) as well as any defence arising out of the Issuer's right of revocation (*Anfechtbarkeit*) or set-off (*Aufrechenbarkeit*) with respect to the Bonds, and (ii) any other defence based on any right of set-off or counterclaim against or in respect of the obligations of the Guarantor hereunder; provided that, however, this waiver does not apply to such defenses relating to any set-off or counterclaim that are (i) undisputed (*unbestritten*), or (ii) based on a legally binding court decision (*rechtskräftig festgestellt*).
5. The Guarantor's obligations under this Guarantee constitute direct, non-transferable, unsecured, irrevocable and unsubordinated obligations of the Guarantor that rank at

pari passu towards each other and (subject to exceptions arising from mandatory provisions of German law) will be treated at least *pari passu* with all the other present and future direct, non-transferable, irrevocable unsecured and unsubordinated obligations of the Guarantor.

6. For the avoidance of doubt, the person acting as Security Administrator may be substituted by any other natural person or entity acting as a security administrator with respect to the Bonds pursuant to the relevant agreement executed by and between such natural person or entity and the Issuer.
7. For the avoidance of doubt, the obligations of the Guarantor and the rights of the Bondholders under the Guarantee shall also remain in force in the event of:
 - a. the bankruptcy or opening of liquidation of the Issuer, the discontinuance or suspension of the Issuer's business operations,
 - b. a change in the Issuer's legal form, a division or merger of the Issuer with another entity, as well as changes in the capital structure of the Issuer,
 - c. the Issuer's obligations concerning the Bonds are declared invalid or ineffective or it is impossible to enforce of these obligations,

and none of the events described in a. – c. above shall affect the scope of the Guarantor's obligations under the Guarantee, in particular in the event that the Issuer is released from its obligations under the Bonds as a result of any proceedings or the passing of an act constituting a generally applicable source of law, the Guarantor's liability under the Guarantee will be the same as if no such discharge had occurred.

8. If the Guarantor is required by law to deduct or withhold from any payment under this Guarantee any taxes, duties or governmental charges whatsoever, imposed or levied by or on behalf of the Federal Republic of Germany or any taxing authority therein, then, except as otherwise provided in the Terms and Conditions, the Guarantor shall pay such additional amounts so that the net amounts received by the Bondholders of the Bonds equal the amounts of principal, interest and any other amounts, if any, that would have been payable under the Bonds if no such deduction or withholding had been made.
9. By granting the Guarantee, the Guarantor represents and warrants to the Bondholders and the Security Administrator acting for itself and for the benefit of the Bondholders that:
 - a. it is a stock corporation (*Aktiengesellschaft*) duly incorporated and validly existing under German law;
 - b. it has all consents, approvals and authorisations required to grant this Guarantee and to perform its obligations hereunder;
 - c. the provision of the Guarantee is not and will not be contrary to:
 - i. the articles of association (*Satzung*) of the Guarantor;
 - ii. any material agreement to which the Guarantor is a party; and
 - iii. any provision of law, court ruling, administrative decision or other decision of a public administration authority binding for the Guarantor;
 - d. the Guarantor (i) has full capacity to assume, undertake and perform its obligations under this Guarantee and (ii) the obligations of the Guarantor arising from the Guarantee are valid, binding and enforceable;
 - e. the consolidated financial statements of the Guarantor as of and for the financial year ended 31 December 2022, as well as any interim consolidated financial statements published subsequently after 31 December 2022, were, in each case, prepared in accordance with IFRS and give a true and fair view of the

financial position and operations of the Guarantor's Group (as defined in the Terms and Conditions, *in Polish*: "Grupa Gwaranta") and the Guarantor, respectively, during the financial period to which they relate;

- f. since the date of the last audited consolidated financial statements of the Guarantor, there has been no change in the operations, assets or financial position of the Guarantor's Group or the Guarantor which is likely to have a material adverse effect on the ability of the Guarantor to perform its obligations under the Guarantee;
- g. Information Materials (as defined in the Terms and Conditions, *in Polish*: "*Materiały Informacyjne*") and any information or documents provided in written or electronic form (as subsequently supplemented) which have been or will be made available to the Security Administrator and the Bondholders or its representatives:
 - i. contain, as at the date of their delivery, true and accurate information in all material respects about the Guarantor, and do not contain, and will not contain any false statement of material facts or omit statements of material facts, that are necessary to make the statements and information contained therein not misleading; and
 - ii. do not contain any false information and omit any information, that are material to the Guarantee, or which may affect the assessment of the Guarantor's ability to fulfil obligations under the Guarantee;
- h. there are no pending court, arbitration, administrative or any other proceedings against the Guarantor, which, in the case of the adverse decision for the Guarantor, could have a material adverse effect on the Guarantor's ability to fulfil its obligations under the Guarantee;
- i. the Guarantor is not in insolvency and no reasons for the opening of insolvency proceedings exist;
- j. the Guarantor is not in arrears with the payment of any taxes, social insurance contributions, or any other public law charges, nor has any claim been made for the payment of taxes, social insurance contributions, or other public law charges, which has not been disclosed in the financial statements of the Guarantor or other information provided to the Bondholders by the Guarantor, which default would have a material adverse effect on the ability of the Guarantor to fulfil its obligations under the Guarantee;
- k. the Guarantor and to the best of the Guarantor's knowledge, none of the persons holding executive and supervisory positions (including directors) in the Guarantor's organisational structure who are required on any basis to report directly to the Guarantor's management board (the "**Officers**") or, to the best of the Guarantor's knowledge, any of its subsidiaries: (i) is currently subject to any sanctions imposed by the European Union (including on the basis of the: (a) Council Regulation (EC) No 765/2006 of 18 May 2006 concerning restrictive measures against President Lukashenko and certain officials of Belarus (as amended); (b) Council Regulation (EU) No 269/2014 of 17 March 2014 concerning restrictive measures in respect of actions undermining or threatening the territorial integrity, sovereignty and independence of Ukraine (as amended); and (c) Council Regulation (EU) No 833/2014 of 31 July 2014 concerning restrictive measures in view of Russia's actions destabilising the situation in Ukraine (as amended)), including its Member States; the United Kingdom of Great Britain and Northern Ireland; the Swiss Confederation; the United States of America; the United Nations or relevant governmental institutions and agencies, including, but not limited to, the Office of Foreign Assets Control (OFAC), the U.S. Department of the Treasury, the U.S.

Department of State, the U.S. Department of Commerce, His Majesty's Treasury, (collectively, the "**Sanctions**"), or (ii) is located in or doing business in or with, or is incorporated or located in a country or territory subject to the Sanctions (including, without limitation, the Russian Federation, the Republic of Belarus, Crimea, the Republic of Cuba, the Islamic Republic of Iran, the Democratic People's Republic of Korea, the Republic of South Sudan, the Republic of Sudan and the Syrian Arab Republic) or does business with entities subject to any Sanctions or has business dealings with entities subject to any Sanctions, or with entities located or operating in countries or territories in which the Sanctions have been imposed, in any manner that would give rise to liability under the Sanctions;

- I. To the best of the Guarantor's knowledge, the Guarantor complies with and is in compliance with all laws and regulations binding on it relating to economic sanctions or providing for restrictions on trade;
- m. the business of the Guarantor is, and has been, conducted in compliance with applicable record keeping and financial reporting requirements and, to the extent that such requirements are in force, with the money laundering and criminal profiteering laws, that are enforceable in all jurisdictions in which such business is conducted, with any regulations arising from such laws and related or similar laws, rules or guidelines issued, imposed or introduced by competent authorities (together hereinafter referred to as the "**Money Laundering Legislation**"); no proceeding or matter has been brought before any court, competent authority or body or arbitrator in relation to the Guarantor in connection with the Money Laundering Legislation and, so far as the Guarantor is aware, there is no imminent threat thereof;
- n. the Guarantor or, to the best of the Guarantor's knowledge, the Officers, any of its subsidiaries, associates or affiliates (i) has not used any corporate funds for any unlawful expenditure, (ii) has not made any unlawful direct or indirect payment to any foreign or domestic government official or employee from corporate funds; (iii) has not violated any applicable U.S. law or national or local laws of the European Union relating to payments made to government officials or employees of government offices or similar laws or regulations of any jurisdiction, and in particular the U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, as amended, and the UK Bribery Act 2010; nor (iv) gave or accepted any financial benefit, rebate (of the bribery character or similar), payment to anyone for silence, payment to influence any person, paid protection or made any other illegal payment. The Guarantor has conducted its business in compliance with all laws, ordinances or regulations of any jurisdiction where its business is conducted relating to the prevention of corruption;
- o. neither the Guarantor nor any of its affiliates (the "**Affiliates**") (within the meaning of Rule 405 under the U.S. Securities Act of 1933 (the "**U.S. Securities Act**"), nor any person acting on its or their behalf has engaged or will engage in any directed selling efforts with respect to the Bonds within the meaning of Regulation S under the US Securities Act;
- p. neither the Guarantor nor any person acting on its behalf has taken or will take any general solicitation or general advertising with respect to the Bonds (within the meaning of Regulation D under the US Securities Act) for the purpose of offering the Bonds in the United States of America; and
- q. neither the Guarantor nor any of its Affiliates, nor any entity acting on its or their behalf has made or will make any sale or offer to sell any securities, has encouraged or will encourage the purchase of any securities or has conducted or will conduct any other negotiations with respect to any securities under

circumstances that would require registration of the Bonds under the U.S. Securities Act.

10. With regard to the issue of the Bonds, the representations and warranties contained in this Guarantee will be deemed as repeated on the date of this Guarantee, the Issue Date (as defined in the Terms and Conditions, *in Polish*: “*Dzień Emisji*”) and each Interest Payment Date (as defined in the Terms and Conditions, *in Polish*: “*Dzień Płatności Odsetek*”) in respect of circumstances existing on such date. If, as a result of any event, the representations and warranties become factually incorrect, the Guarantor will promptly notify the Issuer, the Security Administrator and the Organiser (only if the situation referred to in point 2 occurs) of any resulting changes. If the factual state is not consistent with the content of the representations and warranties contained in this Guarantee, the Guarantor will send to the Security Administrator, the Organiser (only if the situation referred to in point 2 occurs) and the Issuer notice that the representations and warranties set out in this Guarantee are factually incorrect.
11. The representations contained in this Guarantee related to the Sanctions shall be deemed to have been made by the Guarantor only if and to the extent that the making of such representations does not give rise to a breach or conflict with the provisions of the Council Regulation (EC) No 2271/96 of 22 November 1996 (“**Regulation (EC) 2271/96**”) (or any law or regulation implementing such regulation in any member state of the European Union or any similar blocking or anti-boycott law in the United Kingdom) protecting against the effects of the extra-territorial application of legislation adopted by a third country, and actions based thereon or resulting therefrom, and other binding provisions of law and anti-boycott regulations, in particular Section 7 of the German Foreign Trade Ordinance (*Außenwirtschaftsverordnung* – AWW).
12. By granting the Guarantee, the Guarantor undertakes towards the Security Administrator acting for itself and for the benefit of the Bondholders the following:
 - a. the Guarantor shall have any corporate consents required by law and the articles of association of the Guarantor for the granting of the Guarantee and shall fulfil its obligations under the Guarantee;
 - b. subject to the provisions of the mandatory provisions of law applicable to the Guarantor (including the market abuse regulation), the Guarantor shall notify the Issuer, the Organiser (only if the situation referred to in point 2 occurs) and the Security Administrator without delay of:
 - i. the occurrence of an event which would cause any of the representations and warranties referred to in this Guarantee to be untrue in any respect; and
 - ii. and, for the avoidance of doubt, the Issuer shall be required to provide such information to the Bondholders in the manner indicated in the Terms and Conditions.
 - c. Subject to mandatory applicable provisions of law, the Guarantor shall promptly provide the Organiser with information relating to the Guarantor and the Guarantor’s Group, respectively, as reasonably requested by the Organiser, in connection with the Guarantee and which is material to issuing and servicing the Bonds and the Organiser is authorized to furnish such information to the Bondholders or may request that the Issuer provides such information to the Bondholders in the manner indicated in the Terms and Conditions.
 - d. The Guarantor shall fully comply with all laws and regulations of any government authority that apply to the Guarantor in respect to the Programme, the Bonds and the Guarantee.

- e. The Guarantor undertakes towards the Security Administrator acting for the benefit of the Bondholders to comply with any regulations or procedures on Sanctions.
 - f. The Guarantor undertakes not to finance any part of any payments under or in connection with the Guarantee with funds derived in whole or in part from the: (i) business or transactions involving, in connection with or for the benefit of an entity or a person subject to the Sanctions or a sanctioned state (with the Sanctions); and (ii) other activities constituting or leading to a breach of the Sanction.
13. Undertakings set out in this Guarantee related to the Sanctions shall be deemed to have been made by the Guarantor only if and to the extent the undertaking or observance of such obligation does not result in a breach of, or conflict with, the provisions of the Regulation (EC) No 2271/96 protecting against the effects of the extra-territorial application of legislation adopted by a third country, and actions based thereon or resulting therefrom, and other binding provisions of law and anti-boycott regulations, in particular Section 7 of the German Foreign Trade Ordinance (*Außenwirtschaftsverordnung* – AWV).
 14. The Security Administrator shall exercise the rights and duties of the Bondholders under the Guarantee on the account of the Bondholders and in accordance with the agreement dated 5 June 2023 between the Issuer and the Security Administrator for the benefit of the Bondholders. If the Issuer fails to carry out its obligation to make a payment in connection with the Bonds, the Security Administrator has the right to raise claims under the Guarantee for the benefit of the Bondholders, by bringing the claim directly against the Guarantor, without the need to take prior proceedings against the Issuer, unless the delay in making such payment is not due to the Issuer's fault and lasts less than three (3) days. The Security Administrator will keep the original of the Guarantee and will be entitled to issue copies certified by an authorised employee of the Security Administrator upon a Bondholder's request, provided that it is substantiated, to the satisfaction of the Security Administrator, that he/she is a Bondholder at the date of requesting a copy of the Guarantee.
 15. This Guarantee is discharged upon the full and irrevocable satisfaction of all claims guaranteed with this Guarantee. However, if any such discharge is only temporarily or may be set aside by an insolvency administrator (*Anfechtungsrecht*) or may otherwise be avoided, the Guarantee shall continue in full force and effect.
 16. If at any time any provision of this Guarantee is or becomes ineffective, invalid or unenforceable for any reason by operation of law, the validity, enforceability or effectiveness of any such provision shall in no way affect the validity and enforceability of the remaining provisions of the Guarantee.
 17. This Guarantee shall in all respects be governed by, and construed in accordance with German law.
 18. Place of performance and exclusive place of jurisdiction for all legal proceedings arising out of or in connection with this Guarantee against the Guarantor shall be Frankfurt am Main, Federal Republic of Germany.
 19. Subject to the relevant provisions of law, on the basis of a copy of this Guarantee certified as being a true copy by a duly authorised officer of the Security Administrator each Bondholder may independently protect and enforce in his own name his rights arising under this Guarantee in any legal proceedings against the Guarantor or to which such Bondholder and the Guarantor are parties, without the need for production of this Guarantee in such proceedings.
 20. Upon claims for payment under this Guarantee becoming due and payable, the Security Administrator or a Bondholder (the latter if entitled to enforce the Guarantee by itself) may invoke payment under the Guarantee by delivering to the Guarantor a

duly completed form prepared substantially as attached hereto as **Annex I** hereto, together with a deposit certificate issued pursuant to the relevant provisions of Polish law by the relevant Depositary (as defined in the Terms and Conditions, *in Polish*: “Depozytariusz”) according to which such Bondholder maintains a securities account in which the relevant Bonds are held. The Security Administrator and each Bondholder may, without prejudice to the foregoing, protect and enforce the respective rights under the Guarantee also in any other way which is admitted in the country of the proceedings.

21. Each Party confirms that this Guarantee may be executed upon exchange of this Guarantee in a format of a non-editable PDF, signed by each Parties' authorised signatories with a visible qualified electronic signature in the meaning of Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council of 23 July 2014 on electronic identification and trust services for electronic transactions in the internal market and repealing Directive 1999/93/EC.
22. Any and all capitalised terms used in this Guarantee that are not defined otherwise in it will have the same meaning as that ascribed to them in the Terms and Conditions.

Annex I – Claim Form for Guarantee

TAG Immobilien AG

Steckelhörn 5

20457 Hamburg

Dear Sirs or Madams,

as [the Security Administrator acting with regard to][a holder of] the Bonds specified below [I / we, [•],] herewith request payment of [•] under the Guarantee issued by TAG Immobilien AG for [my benefit][the benefit of the holders of the Bonds specified below]. *[Explanation of payment default]*.

Bondholder's Name	
Bondholder's Address	
Bonds	
ISIN of the Bonds	
Nominal amount of each Bond	
Number of Bonds for which Guarantee is invoked	
Aggregate nominal amount for which the Guarantee is invoked	
Details of Depositary	

[this table to be multiplied if applicable]

Kind regards,

[•]

Name: [•]

Position: [•]

Name: [•]

Position: [•]

Attachment: Original of the relevant deposit certificate of the Bonds

SIGNATURE PAGE

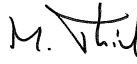
TAG Immobilien AG as Guarantor



Digitally signed by
Claudia Hoyer
Date: 2023.06.23
10:13:50 CEST

Name: Claudia Hoyer

Position: Chief Operational Officer



Digitally signed
by Martin Thiel
Date:
2023.06.23
09:29:18 CEST

Name: Martin Thiel

Position: Chief Financial Officer

I accept the terms of the above Guarantee and confirm to be bound by the contract documented in this Guarantee:

For the benefit of the Bondholders

Name: Mr. Wojciech Pfadt
Position: Security Administrator

ZAŁĄCZNIK 6
UMOWA Z ADMINISTRATOREM

UMOWA O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA

zawarta pomiędzy:

Wojciechem Pfadt, prowadzącym działalność gospodarczą jako Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, pod adresem ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, NIP 9511467270, REGON 012178415;

zwanym dalej: **Administratorem**,

a

Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Jaworskiej 11, kod pocztowy: 53-612, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000030117, posiadającą Numer Identyfikacji Podatkowej (NIP) 8960000701 oraz kapitał zakładowy w kwocie 30.108.257,72 PLN (w całości opłacony) - będącą klasyfikowaną, jako duży przedsiębiorca w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych,

zwaną dalej: **Emitentem**,

zwanymi łącznie Stronami lub z osobna Stroną,

o następującej treści:

Zważywszy, że:

- (A) Emitent planuje emisję obligacji serii AA („**Obligacje**”) w ramach programu emisji ustanowionego na podstawie umowy agencyjnej z dnia 1 czerwca 2023 r. zawartej pomiędzy Emitentem a Haitong Bank S.A. Spółka Akcyjna, Oddział w Polsce („**Umowa Programu**”; „**Program Emisji**”).
- (B) W celu zabezpieczenia wszelkich wierzytelności Obligatariuszy wobec Emitenta wynikających z Obligacji zostanie ustanowiona nieodwołalna i bezwarunkowa gwarancja, która zostanie udzielona zgodnie z prawem niemieckim przez TAG Immobilien AG siedzibą w Hamburgu, pod adresem: Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, Republika Federalna Niemiec, wpisaną do niemieckiego rejestru handlowego sądu rejonowego (*Amtsgericht*) w Hamburgu pod numerem: HRB 106718 („**Gwarant**”) na rzecz Administratora (działającego we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy), na zabezpieczenie wszystkich zobowiązań Emitenta wynikających z Obligacji („**Gwarancja**”).
- (C) Zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**”), w przypadku ustanowienia zabezpieczenia innego niż hipoteka lub zastaw rejestrowy emitent może, przed rozpoczęciem emisji obligacji, zawrzeć w formie pisemnej pod rygorem nieważności umowę z administratorem zabezpieczeń, który wykonuje prawa i obowiązki wierzycieli z tytułu zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.
- (D) Strony zawarły niniejszą umowę w celu wykonania obowiązków, o których mowa w Punkcie (C) powyżej w odniesieniu do Gwarancji.

Strony zawarły umowę o następującej treści:

§1 Definicje

„Przypadek Zaspokojenia”	oznacza niewykonanie w całości lub w części przez Emitenta swoich zobowiązań do zapłaty kwot wynikających z Obligacji.
„Obligatariusze”	oznacza posiadaczy Obligacji.
„Wierzytelności”	oznacza roszczenia Obligatariuszy wynikające z Obligacji.

§2 Przedmiot Umowy

1. Emitent niniejszym powierza Administratorowi administrowanie Gwarancją na zasadach i w zakresie określonym niniejszą umową ("**Umowa**"), a Administrator powyższe zobowiązanie przyjmuje.
2. W wykonaniu niniejszej Umowy Administrator będzie zobowiązany do działania na rzecz Obligatariuszy, lecz we własnym imieniu zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach.

Emitent oświadcza, że łączna wartość nominalna Obligacji wyniesie do 35.000.000 EUR, a Gwarancja nieodwołalnie i bezwarunkowo oraz niezależnie od ważności oraz wykonalności zobowiązań Emitenta, będzie zabezpieczać zapłatę kwoty głównej, kwot odsetek oraz wszelkich innych kwot (w tym premii, kwoty odszkodowania oraz odsetek karnych) jeśli takie wystąpią i mogą zostać uznane jako płatne z tytułu Obligacji emitowanych do kwoty nie wyższej niż 35.000.000 EUR zgodnie z Warunkami Emisji i zgodził się pokryć wszelkie wydatki (w tym między innymi honoraria i wydatki na usługi prawne) zasadnie poniesione przez Administratora lub Obligatariuszy lub jakiegokolwiek innego przedstawiciela Obligatariuszy przy egzekwowaniu jakichkolwiek praw wynikających z Gwarancji, w tym wszelkie uzasadnione wydatki bieżące poniesione podczas jakiegokolwiek postępowania naprawczego lub restrukturyzacyjnego (lub powiązanych negocjacji) w odniesieniu do nich.

§3 Ustanowienie Gwarancji oraz administrowanie Gwarancją

1. Strony zobowiązują się do zawarcia wszelkich umów oraz dokonania wszelkich innych czynności koniecznych do ustanowienia Gwarancji.
2. Czynności, o których mowa w ust. 1 powyżej zostaną wykonane w terminach wynikających z Umowy Programu lub odpowiednich warunków emisji Obligacji.
3. W okresie obowiązywania Umowy, Emitent zobowiązuje się wobec Administratora do powstrzymania się od podejmowania jakichkolwiek czynności, które mogą utrudnić realizację praw Obligatariuszy wynikających z Gwarancji, z zastrzeżeniem dozwolonych czynności tego rodzaju przewidzianych Umową Programu, odpowiednimi warunkami

emisji Obligacji lub dokumentem Gwarancji. Powyższe nie narusza bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

4. Administrator jest uprawniony do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do zaspokojenia z Gwarancji wymagalnych, a niezaspokojonych przez Emitenta w inny sposób Wierzytelności.
5. Administrator będzie przekazywał wszelkie skierowane do Obligatariuszy zawiadomienia i informacje również Emitentowi, który ten zobowiązuje się udostępniać Obligatariuszom listem poleconym lub drogą elektroniczną niezwłocznie. Niezależnie od powyższego, Administrator może wedle własnego uznania samodzielnie przekazywać Obligatariuszom wszelkie zawiadomienia i informacje w każdej innej formie, a w szczególności w formie pisemnej lub za pośrednictwem poczty elektronicznej.

§5 Zobowiązanie do działania Administratora oraz zaspokojenie z Gwarancji

1. Administrator nie jest zobowiązany do dokonania lub zaniechania jakiejkolwiek czynności, jeżeli w jego uzasadnionej opinii stanowiłoby to lub mogłoby stanowić naruszenie przepisu prawa lub regulacji, zobowiązania powierniczego lub też zobowiązania do zachowania poufności.
2. Administrator powstrzyma się od wykonania czynności (poza wydaniem dokumentów związanych z pełnieniem funkcji administratora zabezpieczeń) do momentu zabezpieczenia zapłaty wynagrodzenia (jeśli ma zastosowanie) lub uiszczenia zaliczki na poczet kosztów za czynność, którą ma wykonać lub odpowiednio zapłaty wymagalnego wynagrodzenia z tytułu wystawionej faktury albo innego dokumentu księgowego. Zapłata wynagrodzenia (jeśli ma zastosowanie) lub zwrot kosztów lub zapłata zaliczki może zostać dokonana przez danego Obligatariusza. W takim przypadku Obligatariusz ma prawo dochodzić zwrotu dokonanej płatności od Emitenta.

§6 Zaspokojenie z Gwarancji

1. Żądanie zapłaty
 - (a) Po otrzymaniu przez Administratora od Obligatariuszy odpowiedniej instrukcji, której wzór stanowi Załącznik 1 do niniejszej Umowy („Instrukcja”), Administrator zobowiązany jest złożyć niezwłocznie Gwarantowi żądanie zapłaty zgodnie z Gwarancją. Powyższe postanowienie nie narusza przepisu §6 ust. 4 a, poniżej.
 - (b) Po otrzymaniu jakichkolwiek środków od Gwaranta w wyniku wystosowania do takiego podmiotu żądania zapłaty, Administrator jest zobowiązany niezwłocznie przelać takie środki na rachunek Obligatariusza wskazany w Instrukcji. Powyższe postanowienie nie narusza przepisu §6 ust. 5, poniżej.
2. Zaspokojenie

- (a) Administrator zobowiązany jest, z zastrzeżeniem postanowień §5 Punkt 1 oraz terminów ustawowych wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, dochodzić zaspokojenia z Gwarancji, jeżeli Emitent lub Gwarant nie spełni w pełni świadczenia pieniężnego wskazanego w danym żądaniu zapłaty, o którym mowa w §6 Punkt 1(a), chyba że Obligatariusze przekażą Administratorowi odmienną Instrukcję.
- (b) Po otrzymaniu przez Administratora jakichkolwiek środków w wyniku dochodzenia zaspokojenia Wierzytelności, Administrator jest zobowiązany niezwłocznie przelać takie środki na rachunki Obligatariuszy w takiej proporcji, w jakiej poszczególni Obligatariusze posiadają Obligacje.

3. Działania Administratora

- (a) Administrator nie odpowiada wobec Emitenta, Gwaranta ani Obligatariuszy za żadne działanie (lub jego brak), o ile działa (lub powstrzymuje się od podjęcia jakiegokolwiek działania) zgodnie z Instrukcją otrzymaną od Obligatariuszy lub w wykonaniu zobowiązań wynikających z Warunków Emisji, chyba że takie działanie lub powstrzymanie się od działania byłoby działaniem z rażącym niedbalstwem lub stanowiłoby przypadek winy umyślnej Administratora.
- (b) Administrator ma prawo powstrzymać się od działania zgodnie z Instrukcją do czasu udostępnienia Administratorowi przez Obligatariusza dokumentów, jakich zasadnie zażąda Administrator, które potwierdzą zgodne z prawem nabycie i posiadanie Obligacji przez Obligatariusza.

4. Procedura upoważnienia

- (a) W wykonaniu obowiązków wynikających z Warunków Emisji lub Gwarancji, Administrator działa: (i) na polecenie Obligatariuszy, przez co należy rozumieć, że Administrator otrzymał Instrukcję lub upoważnienie od Obligatariuszy oraz je wykonuje. Instrukcję lub upoważnienie uznaje się za udzielone Administratorowi przez Obligatariuszy, jeżeli (w zależności od przypadku): (A) Administrator otrzyma oświadczenie jedyne Obligatariusza posiadającego wszystkie Obligacje, lub (B) decyzję Obligatariuszy, którym przysługuje co najmniej 50% (pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji (lub odpowiednio ich części) i jedna Obligacja lub (ii) zgodnie z Warunkami Emisji, przez co należy rozumieć, że zaistniały okoliczności przewidziane w Warunkach Emisji.
- (b) Celem uzyskania przez Administratora upoważnienia od Obligatariuszy, Administrator skieruje zapytanie o stanowisko dotyczące danej Instrukcji za pośrednictwem strony internetowej pod adresem: <https://kancelaria-wprp.pl> lub skontaktuje się z Obligatariuszami w inny, właściwy dla danej sytuacji sposób.
- (c) Upoważnienie, o którym mowa w §6 Punkt 4(a) powyżej zostanie uznane za udzielone Administratorowi przez Obligatariuszy po upływie 3 (słownie: trzech) Dni Roboczych od dnia jego otrzymania, chyba, że Obligatariusze,

którym przysługuje co najmniej 50% (pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji (lub odpowiednio ich części) i jedna Obligacja, zawiadomią Administratora na piśmie za zwrotnym potwierdzeniem odbioru (listem poleconym lub przesyłką kurierską) oraz drogą elektroniczną o swoim sprzeciwie i udzielią inną Instrukcję. Brak doręczenia Administratorowi w tym terminie oświadczenia woli Obligatariuszy odnośnie braku udzielenia upoważnienia Administratorowi będzie uznawany za udzielenie odpowiedniego upoważnienia.

- (d) Jeżeli Administrator w związku z wykonaniem swojej kompetencji do podjęcia decyzji odnośnie realizacji prawa, umocowania lub prerogatywy na podstawie Gwarancji, Warunków Emisji lub niniejszej Umowy nie otrzymał żadnej Instrukcji co do wykonania tej kompetencji, wówczas Administrator powinien ją wykonać biorąc pod uwagę postanowienia Warunków Emisji oraz interes Obligatariuszy.
 - (e) Administrator może powstrzymać się od działania zgodnie z instrukcjami któregośkolwiek z Obligatariuszy lub grupy Obligatariuszy do czasu, gdy uzyska rekompensatę, zobowiązanie do zwolnienia go z odpowiedzialności lub zabezpieczenie, które może zasadnie zażądać (i których zakres może przekraczać zakres przewidziany w innych dokumentach niż niniejsza Umowa i które mogą obejmować zaliczki) na poczet wszelkich kosztów, strat lub zobowiązań, jakie mogą go obciążyć w związku z wykonaniem takich Instrukcji.
5. Administrator zaliczy kwoty uzyskane przez siebie na poczet zobowiązań Emitenta w następującej kolejności:
- (a) wynagrodzenie Administratora;
 - (b) wydatki poniesione przez Obligatariuszy, dotyczące uzyskania porad od podmiotów zewnętrznych, w tym prowadzenia postępowań przed właściwymi sądami, związane z dochodzeniem roszczeń z Obligacji;
 - (c) (i) świadczenia z tytułu odsetek za opóźnienie, (ii) z tytułu Kwot Odsetek oraz Premii; oraz (iii) świadczenia z tytułu Kwot Wykupu, przy czym kwota uzyskana do podziału w niniejszej kategorii na zaspokojenie Obligatariuszy zostanie podzielona na części, z których Obligatariusze będą zaspokajani proporcjonalnie do wielkości wierzytelności z tytułu Obligacji, jaką posiadał każdy z Obligatariuszy w stosunku do Emitenta, przy czym Administrator: (A) przekaże tak obliczone kwoty Obligatariuszom instrującym oraz Obligatariuszom, którzy zgłosili się do rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji Gwarancji i wykazali swój status świadectwem depozytowym w terminie do 3 miesięcy od dnia uzyskania kwoty z realizacji Gwarancji, (B) kwoty nieprzekazane Obligatariuszom zgodnie z punktem poprzedzającym złoży do depozytu sądowego albo przekaże KDPW.

6. Jeśli suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie należności należących do wszystkich kategorii, to należności dalszej kategorii zaspokajają się dopiero po całkowitym zaspokojeniu należności poprzedzającej kategorii. Gdy zaś suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie w całości wszystkich należności tej samej kategorii, to należności danej kategorii zaspokajają się stosunkowo do wysokości każdej z nich.
7. W przypadku, gdy po zaspokojeniu wszystkich należności objętych kategoriami zaspokojenia wskazanymi w ust. 5 pozostaną wolne środki, to Administrator zwróci je Emitentowi, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zakończenia zaspokajania należności objętych kategoriami zaspokajania.
8. Administrator poinformuje Obligatariuszy o dokonaniu zaspokojenia poszczególnych kategorii wymienionych w ust. 5, powyżej podając łączne sumy zaspokojenia dla każdej z kategorii oraz stopień zaspokojenia każdej z nich. Administrator przekaze te informacje Obligatariuszom oraz Emitentowi w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia zakończenia zaspokajania należności Obligatariuszy.

§7 Odpowiedzialność Administratora

Administrator odpowiada względem Emitenta lub Obligatariuszy z związku z wykonaniem Umowy na zasadach ogólnych. Administrator nie odpowiada za: (i) skuteczność (powodzenie) egzekucji z Gwarancji, oraz (ii) zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji. Powyższe ograniczanie odpowiedzialności nie dotyczy szkód powstałych w wyniku naruszenia przez Administratora bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, a także niniejszej Umowy.

§8 Wynagrodzenie

1. Emitent zapłaci Administratorowi wynagrodzenie (netto) w wysokości 0,005% łącznej wartości nominalnej Obligacji za każdy rozpoczęty rok pełnienia funkcji przewidzianych Umową („**Wynagrodzenie**”).
2. Wynagrodzenie będzie płatne przez Emitenta na rzecz Administratora w terminie 14 dni od dnia otrzymania prawidłowo wystawionej faktury albo innego dokumentu księgowego przez Administratora. Administrator jest uprawniony wystawienia pierwszej faktury tytułem Wynagrodzenia po Dniu Emisji oraz kolejnych faktur tytułem Wynagrodzenia odpowiednio po każdej rocznicy Dnia Emisji.

§9 Obowiązek zachowania poufności

3. Z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej, Strony zobowiązują się wzajemnie do zachowania w poufności wszystkich informacji uzyskiwanych lub otrzymywanych przez siebie, swoich pracowników, przedstawicieli lub doradców przed zawarciem Umowy, a także w trakcie jej obowiązywania w związku z zawarciem lub wykonaniem Umowy, a dotyczących

postanowień Umowy, negocjacji prowadzących do jej zawarcia, a także informacji dotyczących działalności Stron oraz informacji dotyczących każdej ze Stron Umowy uzyskanych w związku lub przy okazji negocjowania, zawarcia lub wykonywania Umowy lub umów zawartych, bądź innych czynności prawnych dokonanych w wykonaniu Umowy. W razie wątpliwości, za informacje chronione na podstawie niniejszego przepisu traktowane będą informacje, o których mowa w 11 ust. 2 Ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 r. poz. 1233 – tj.).

4. Z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej, Strony zobowiązują się wzajemnie do wykorzystywania informacji, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, wyłącznie w celu wykonania Umowy i umów zawartych oraz innych czynności prawnych w ramach realizacji niniejszej Umowy.
5. Z zastrzeżeniem ust. 6 poniżej, Strony zobowiązują się w jakimkolwiek czasie po zawarciu Umowy do niewykorzystywania i nieujawniania informacji osobom trzecim, oraz do uniemożliwienia ich rozpowszechnienia lub ujawnienia bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony.
6. Ograniczenia, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu nie będą obowiązywały w takim zakresie, w jakim ujawnienie takich informacji przez Stronę wymagane będzie przez przepisy prawa, właściwy sąd lub organy władzy albo w zakresie w jakim ujawnienie takich informacji profesjonalnemu doradcy będzie wskazane w celu uzyskania porady (z zastrzeżeniem, iż w przypadku ujawnienia takiemu doradcy strona ujawniająca takie informacje zapewni, iż postanowienia niniejszego paragrafu będą obowiązywały w stosunku do takiego doradcy); ograniczenia, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu nie będą dotyczyły informacji, które będą lub staną się publicznie znane w inny sposób niż w następstwie naruszenia niniejszego paragrafu przez którąkolwiek ze Stron.
7. Postanowienia niniejszego § 9 Umowy pozostają w mocy w trakcie jej obowiązywania, jak też po jej rozwiązaniu.

§10 Obowiązki Umowy

1. Niniejsza Umowa wchodzi w życie w dniu jej zawarcia.
2. Zobowiązania Administratora wynikające z niniejszej Umowy wygasają najpóźniej z chwilą wykorzystania w całości Gwarancji utworzonej w celu zaspokojenia Obligatariuszy na zasadach określonych w Umowie.

§11 Dane kontaktowe

Dane do zawiadomień

(a) Emitent

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Adres: ul. Jaworska 11, 53-612 Wrocław
Do rąk: Filip Cackowski, Marta Hejak
Tel.: +48 508 018 448, +48 503 180 100, +48 608 063 018
E-mail: m.hejak@tag-polska.pl, a.ceglarz@tag-polska.pl i f.cackowski@tag-polska.pl

(b) Administrator

**KANCELARIA PRAWNA WOJCIECH PFADT
RADCA PRAWNY**

Adres: Milanówek, ul. Zaciszna, nr 12, 05-822
Tel.: 600 349 777
E-mail: w.pfadt@kancelaria-wprp.pl

§12 Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Nagłówki paragrafów zawarte zostały w Umowie jedynie dla ułatwienia posługiwania się nią i nie będą brane pod uwagę przy interpretacji Umowy.
3. Słowa w liczbie pojedynczej obejmują liczbę mnogą i vice versa, słowa w jednym rodzaju obejmują wszystkie pozostałe rodzaje a odniesienia do „osób” lub „podmiotów” obejmują osoby fizyczne, osoby prawne (bez względu na miejsce zawiązania), jednostki nieposiadające osobowości prawnej.
4. Wszelkie terminy pisane wielką literą, a niezdefiniowane w Umowie mają znaczenie nadane im warunkach emisji mających zastosowanie do Obligacji.
5. Wszelkie spory pomiędzy Stronami wynikające lub związane z realizacją Umowy, o ile nie zostaną rozwiązane w drodze polubownej, będą rozstrzygane przez Sąd Arbitrażowy przy Krajowej Izbie Gospodarczej w Warszawie według regulaminu tego Sądu.

ZAŁĄCZNIK 1

WZÓR INSTRUKCJI

Od: [●] („Obligatariusz”)

Do: [●] („Administrator”)

Do rąk: [●]

[Data]

INSTRUKCJA W ZWIĄZKU Z UMOWĄ O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA Z DNIA [●] 2023 R. („UMOWA”) POMIĘDZY EMITENTEM I ADMINISTRATOREM ZABEZPIECZENIA

Szanowni Państwo,

Niniejszy dokument stanowi Instrukcję składaną w związku z Umową. Wyrażenia użyte w niniejszej Instrukcji mają znaczenie nadane im w Umowie.

1. [Niniejszym oświadczamy, że wystąpił i trwa Przypadek Zaspokojenia.]
2. [Zgodnie z Umową, w związku z wystąpieniem i trwaniem Przypadku Zaspokojenia, składamy niniejszym Instrukcję.]
3. Dane dotyczące [Przypadku Zaspokojenia].
Rodzaj niedokonanej płatności: [Brak płatności Kwoty Wykupu w wysokości [●]/ Brak płatności Kwoty Odsetek w wysokości [●]/ Brak płatności kwoty Premii w wysokości [●]].
Łączna kwota niedokonanej płatności z tytułu Obligacji: [●] EUR.
4. [Niniejszym instruujemy Administratora, aby dochodził zaspokojenia z Gwarancji poprzez [wskazać sposób dochodzenia zaspokojenia].]
5. [Numer rachunku bankowego, na który mają zostać przebrane środki uzyskane z tytułu dochodzenia zaspokojenia: Rachunek nr [●] prowadzony przez [●] (ewentualnie inne dane do przelewu).]

Podpis:

Imię i nazwisko:

Stanowisko:

(upoważniony sygnatariusz)

Załącznik: oryginał świadectwa depozytowego wystawionego na rzecz Obligatariusza oraz dokumentów potwierdzających umocowanie osób działających w imieniu Obligatariusza.

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Eyal
Keltsh
Data: 2023.06.05 16:39:04 CEST

Emitent

Wojciech Pfadt

poświadczenie złożenia podpisów i pieczęci elektronicznych

Certyfikat dla dokumentu o Autenti ID: d8cd0d99-6ef4-4aa6-a359-53086759a0a0
utworzonego: 2023-06-02 15:03 (GMT+02:00)

Dokument przekazany do podpisu przez KANCELARIA PRAWNA WOJCIECH PFADT RADCA PRAWNY
w.pfadt@kancelaria-wprp.pl został zabezpieczony pieczęcią elektroniczną przed wprowadzeniem zmian.



2023-06-02 15:03 (GMT+02:00)

Wojciech Pfadt

w.pfadt@kancelaria-wprp.pl

KANCELARIA PRAWNA WOJCIECH PFADT RADCA PRAWNY
NIP: 9511467270

**Podpis elektroniczny
zabezpieczony pieczęcią Autenti**

Uwierzytelnienie: e-mail
Powód: Podpisanie dokumentu

Adres IP: 83.9.214.87

2023-06-02 15:04 (GMT+02:00)

Podpisy elektroniczne, autentyczność oraz integralność dokumentu po złożeniu podpisów zostały zabezpieczone
pieczęcią elektroniczną



2023-06-02 15:04 (GMT+02:00)

Niniejszy dokument stanowi poświadczenie złożenia podpisów elektronicznych.

Osoby podpisujące dokument złożyły podpisy elektroniczne zgodnie z Regulaminem Autenti (treść dostępna na: <https://autenti.com/regulaminy>) oraz oświadczyły o poprawności i prawdziwości danych podawanych celem identyfikacji. Przeprowadzono uwierzytelnienie podpisujących w zakresie danych zawartych w podpisie elektronicznym.

Usługa została wykonana zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) NR 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylające dyrektywę 1999/93/WE (eIDAS).

ZAŁĄCZNIK 7
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA ZA ROK OBROTOWY
KOŃCĄCY SIĘ 31 GRUDNIA 2022 WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM Z BADANIA



jednostkowe sprawozdanie finansowe

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

za 2022 rok



/ MIESZKANIA / BIURA / OBIEKTY HANDLOWE /

Wrocław, 5 maja 2023 roku

SPIS TREŚCI

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	3
SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	5
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	6
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	7
INFORMACJA DODATKOWA DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	8
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI	27
PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ	55
PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH	55

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		Nota	31.12.2022	31.12.2021
I.	Aktywa trwałe (suma 1-7)		111 150	133 430
	1. Wartości niematerialne	5.1	868	1 182
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	5.2	3 744	1 851
	3. Należności długoterminowe	5.3	732	188
	4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	5.4	96 454	125 866
	5. Pożyczki długoterminowe	5.5	-	-
	6. Pozostałe aktywa trwałe	5.6	123	186
	7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.1	9 230	4 158
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-5)		1 981 869	1 243 494
	1. Zapasy	5.7	1 471 375	936 333
	2. Pożyczki krótkoterminowe	5.8	206 742	159 233
	3. Należności krótkoterminowe	5.9	213 354	67 255
	4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5.10	90 119	80 369
	5. Rozliczenia międzyokresowe	5.11	279	304
III.	Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-
Aktywa razem – suma I+II			2 093 019	1 376 924

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	31.12.2022	31.12.2021
I.	Kapitał własny (suma 1-5)		465 983	467 892
	1. Kapitał podstawowy	5.12	30 110	30 110
	2. Kapitał zapasowy		426 107	385 559
	3. Pozostałe kapitały rezerwowe		3 327	3 327
	4. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych		(83)	(83)
	5. Zysk netto za rok obrotowy		6 522	48 978
	6. Odpisy z zysku w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		-	-
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-5)		33 547	31 624
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
	2. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	5.14	308	352
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu	5.14	29 641	28 566
	4. Rezerwy długoterminowe	6.2	-	1 100
	5. Pozostałe zobowiązania długoterminowe	5.16	3 597	1 605
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-5)		1 593 489	877 409
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	5.13	1 283 722	736 508
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	5.14	272	649
	3. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu	5.14	2 118	2 098
	4. Rezerwy krótkoterminowe	6.2	7 667	4 635
	5. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, w tym:	5.15	299 710	133 518
	- zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5.15	781	-
Pasywa razem – suma I+II+III			2 093 019	1 376 924

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ		31.12.2022	31.12.2021
Wartość księgowa		465 983	467 892
Liczba akcji		48 561 706	48 561 706
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		9,60	9,63

SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		Nota	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
A.	Przychody ze sprzedaży	5.17	105 407	39 430
B.	Koszt własny sprzedaży		(103 236)	(38 338)
C.	Zysk brutto (strata) ze sprzedaży (A+B)	5.18	2 171	1 091
	I. Koszty sprzedaży		(1 226)	(1 354)
	II. Koszty ogólnego zarządu		(7 847)	(5 973)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)		(6 902)	(6 236)
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej		-	-
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)		(6 902)	(6 236)
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	-
	II. Pozostałe przychody operacyjne	5.19	609	72
	III. Pozostałe koszty operacyjne	5.20	(103)	(109)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)		(6 397)	(6 272)
	I. Przychody finansowe	5.21	33 444	72 282
	1. Dywidendy i udziały w zyskach		16 801	64 130
	2. Odsetki		16 548	8 138
	- od jednostek powiązanych		14 488	8 084
	3. Zysk ze zbycia inwestycji		-	-
	4. Aktualizacja wartości inwestycji		-	-
	5. Inne		95	14
	II. Koszty finansowe	5.22	(22 834)	(17 172)
	1. Odsetki		(6 313)	(1 465)
	- od jednostek powiązanych		(4 150)	(173)
	2. Strata ze zbycia inwestycji		-	-
	3. Aktualizacja wartości inwestycji		-	-
	4. Inne		(16 521)	(15 707)
G.	Zysk (strata) brutto (F+II)		4 213	48 838
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)		2 309	140
	1. Część bieżąca	6.3	(2 750)	(5 733)
	2. Część odroczone	6.1	5 059	5 873
H.	Zysk (strata) netto (G+I)		6 522	48 978
Inne całkowite dochody			-	-
Całkowite dochody ogółem			6 522	48 978
Średnia ważona liczba akcji w okresie			48 561 706	48 561 706
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy Spółki				
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)			0,13	1,01
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)			0,13	1,01

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

01.01.2022 - 31.12.2022	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Odpis z zysku w trakcie roku obrotowego	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2022 r.	30 110	-	385 559	3 327	48 895	-	-	467 891
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	(8 430)	-	-	6 522	-	(1 908)
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	6 522	-	6 522
- dane spółek przejętych	-	-	(8 430)	-	-	-	-	(8 430)
Transakcje z akcjonariuszami	-	-	48 978	-	(48 978)	-	-	-
- przeniesienie na kapitał zapasowy i rezerwy	-	-	48 978	-	(48 978)	-	-	-
Stan na 31 grudzień 2022 r.	30 110	-	426 107	3 327	(83)	6 522	-	465 983

01.01.2021 - 31.12.2021	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Odpis z zysku w trakcie roku obrotowego	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2021 r.	30 110	-	326 415	3 327	57 454	-	(3)	417 303
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	1 610	-	(3)	48 978	3	50 588
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	48 978	-	48 978
- dane spółek przejętych	-	-	1 610	-	-	-	-	1 610
- inne	-	-	-	-	(3)	-	3	-
Transakcje z akcjonariuszami	-	-	57 534	-	(57 534)	-	-	0
- przeniesienie na kapitał zapasowy i rezerwy	-	-	57 534	-	(57 534)	-	-	0
Stan na 31 grudzień 2021 r.	30 110	-	385 559	3 327	(83)	48 978	-	467 891

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		Nota	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
	I. Zysk (strata) netto		6 522	48 978
	II. Korekty razem		(488 407)	(702 780)
	1. Amortyzacja		1 556	1 368
	2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		15 663	15 380
	3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(24 987)	(70 837)
	4. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej		(10)	30
	5. Zmiana stanu rezerw		1 932	476
	6. Zmiana stanu zapasów	5.23	(522 985)	(744 178)
	7. Zmiana stanu należności	5.24	(146 392)	(24 776)
	8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	5.25	168 183	120 280
	8a. Zmiana stanu zobowiązań z tytułu podatku bieżącego		-	-
	9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(4 983)	(2 957)
	10. Inne korekty	5.26	23 616	2 434
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		(481 885)	(653 802)
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
	I. Wpływy		99 369	240 222
	1. Z aktywów finansowych, w tym:		99 369	240 222
	a) w jednostkach powiązanych		99 369	240 222
	- zbycie aktywów finansowych		1 575	1 001
	- dywidendy i udziały w zyskach		16 550	64 130
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		66 098	152 599
	- odsetki		15 146	22 492
	b) w pozostałych jednostkach		-	-
	II. Wydatki		(121 192)	(170 045)
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(2 812)	(907)
	2. Na aktywa finansowe		(118 380)	(169 138)
	a) w jednostkach powiązanych		(118 380)	(169 138)
	- nabycie aktywów finansowych	5.27	(4 115)	(16 119)
	- udzielone pożyczki		(114 265)	(153 019)
	b) w pozostałych jednostkach		-	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		(21 823)	70 177
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
	I. Wpływy		516 439	650 220
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	5.28	516 439	650 220
	II. Wydatki		(2 981)	(1 838)
	1. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(2 948)	(647)
	2. Odsetki	5.28	(33)	(1 191)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		513 458	648 382
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)		9 750	64 757
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		9 750	64 757
F.	Środki pieniężne na początek okresu		80 369	15 612
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:		90 119	80 369
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		-	-

INFORMACJA DODATKOWA DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE

Vantage Development S.A. („Spółka”, „Jednostka”, „Spółka”, „Vantage Development”) jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000030117. Spółce nadano numer statystyczny REGON 930778024. Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy ul. Jaworskiej 11.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Spółka jest podmiotem dominującym wobec jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Vantage Development („Grupa Kapitałowa”, „Grupa”). Do zadań Spółki należy w szczególności podejmowanie decyzji strategicznych dotyczących rozwoju Grupy Kapitałowej, decyzji inwestycyjnych, w tym decyzji dotyczących zaangażowania kapitałowego w nowe przedsięwzięcia, nabywanie lub zbywanie akcji lub udziałów w spółkach. Spółka decyduje o rozwiązaniach w zakresie polityki rachunkowości i controllingu, koordynuje działania marketingowe jednostek zależnych, jest również odpowiedzialna za koordynowanie polityki finansowej oraz organizację finansowania działalności jednostek Grupy Kapitałowej.

Drugim istotnym przedmiotem działalności Spółki jest zarządzanie projektami deweloperskimi realizowanymi przez spółki należące do Grupy Kapitałowej oraz spoza niej. Spółka świadczy usługi m.in. w zakresie obsługi i nadzoru procesu budowlanego, prowadzenia działań sprzedażowych i marketingowych, pośrednictwa w pozyskaniu finansowania na realizację projektów deweloperskich, zarządzania nieruchomościami przeznaczonymi do najmu. Spółka prowadzi również działalność dodatkową w zakresie najmu powierzchni.

Ponadto od 2020 roku Spółka rozpoczęła działalność polegającą na zakupie gruntów przeznaczonych na budowę nieruchomości przeznaczonych na najem oraz realizację tych projektów. Nieruchomości po ich wytworzeniu i przygotowaniu do najmu są sprzedawane do spółek w Grupie, które prowadzą je w fazie najmu.

Priorytetową działalnością Vantage Development jest aktualnie realizacja projektów z mieszkaniami na wynajem marki Vantage Rent. Spółka nie prowadzi natomiast działalności dotyczącej powierzchni biurowych, z wyjątkiem budynków biurowych będących integralną częścią realizowanych projektów mieszkaniowych.

W skład Vantage Development nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

2. FORMAT ORAZ OGÓLNE ZASADY SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2.1. Podstawa sporządzenia i format jednostkowego sprawozdania finansowego

Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE.

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostały zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży i nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej.

Wartość bilansowa ujętych zabezpieczanych aktywów i zobowiązań jest korygowana o zmiany wartości godziwej, które można przypisać ryzyku, przed którym te aktywa i zobowiązania są zabezpieczane.

Format jednostkowego sprawozdania finansowego

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe składa się z:

- sprawozdania z sytuacji finansowej,
- sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów,
- sprawozdania ze zmian w kapitale własnym,
- sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- wybranych danych objaśniających.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w tysiącach polskich złotych. Polski złoty jest walutą funkcjonalną.

Założenie kontynuacji działalności

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w niezmienionej formie i zakresie przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia kończącego okres sprawozdawczy i nie istnieją przesłanki zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

2.2. Okres objęty sprawozdaniem i danymi porównywalnymi dla jednostkowego sprawozdania finansowego

Jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy, tj. od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku.

Dla danych prezentowanych w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku. Dla danych prezentowanych w jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku.

2.3. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga dokonania przez Zarząd Spółki pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu oraz w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do tego sprawozdania. Większość szacunków oparta jest na analizach i jak najlepszej wiedzy Zarządu. Jakkolwiek przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu na temat bieżących działań i zdarzeń, rzeczywiste wyniki mogą się różnić od przewidywanych. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych.

Szacunki te dotyczą między innymi utworzonych rezerw i odpisów aktualizujących oraz przyjętych stawek amortyzacyjnych.

Zapasy

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny utraty wartości realizowanych inwestycji deweloperskich. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą właściwej estymacji warunków rynkowych w następnych latach.

W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Odpisy na udziały w spółkach zależnych i współkontrolowanych

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku Zarząd Spółki ocenił przesłanki utraty wartości udziałów w spółkach celowych, nad którymi Spółka sprawuje kontrolę lub współkontrolę.

Oceniając istnienie przesłanek świadczących o możliwości utraty wartości udziałów w jednostkach podporządkowanych Kierownictwo Jednostki analizuje przesłanki pochodzące z zewnętrznych i wewnętrznych źródeł informacji. W przypadku stwierdzenia, że przesłanki wystąpiły Kierownictwo Spółki przeprowadziło test na utratę wartości.

Okresy użytkowania oraz stawki amortyzacyjne rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych

Spółka weryfikuje przewidywane okresy użytkowania ekonomicznego składników pozycji rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych na koniec każdego rocznego okresu sprawozdawczego. W bieżącym roku obrotowym Zarząd stwierdził, że przyjęte przez Spółkę stawki amortyzacji odpowiadają okresom użytkowania składników aktywów.

Rezerwy

Szacunki rezerw tworzy się w oparciu o:

- w odniesieniu do rezerw na przewidywane zobowiązania z tytułu działalności gospodarczej - najbardziej właściwy szacunek nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku na dzień bilansowy,
- w przypadku rezerwy na urlopy – kalkulację uwzględniającą liczbę dni urlopu niewykorzystanego proporcjonalnie do okresu zatrudnienia oraz wynagrodzenie pracownika (obejmujące stałe wynagrodzenie pracownika z bieżącego miesiąca plus składniki zmienne z trzech miesięcy poprzedzających miesiąc naliczenia rezerwy) w przeliczeniu na jeden dzień,
- w przypadku rezerwy na premie – szacunek oparty na zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą systemie motywacyjnych obejmującym zasady nagradzania kadry kierowniczej oraz indywidualne karty nagród.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować zmianę szacunków. Odroczonego podatek dochodowy przedstawiony jest w nocie 6.1.

2.4. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia sprawozdań finansowych są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku.

Następujące zmiany do istniejących standardów oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzi w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2022 rok:

- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia Przedsięwzięć”, MSR 16 „Rzeczowe Aktywa Trwałe”, MSR 37 „Rezerwy”, „Zobowiązania Warunkowe oraz Aktywa Warunkowe” oraz „Zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej 2018-2020”.

Powyższe zmiany standardów nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki za 2022 rok.

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów jakie zostały już wydane przez RMSR i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie

Następujące zmiany do istniejących standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, a które wchodzi w życie w późniejszym terminie.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja Sprawozdań Finansowych” oraz MSSF- stanowisko praktyczne 2: „Dokonywanie osądów istotności” (obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później, wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone),
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”: Definicja wartości szacunkowych i inne zmiany do MSR 8 wyjaśniające, jak odróżnić zmiany zasad (polityki) rachunkowości od zmian wartości szacunkowych (obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później, wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone),
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”: Podatek odroczony dotyczący aktywa oraz zobowiązania ujętego w wyniku pojedynczej transakcji (obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później, wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone).

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów wydane przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 „Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem” (data wejścia w życie odroczone na czas nieokreślony. Dostępne do opcjonalnego przyjęcia w pełnych sprawozdaniach finansowych MSSF. Komisja Europejska postanowiła odroczyć zatwierdzenie na czas nieokreślony; jest mało prawdopodobne, że zostanie ono zatwierdzone przez UE w przewidywalnej przyszłości),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”: Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później, wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”: Zobowiązania krótkoterminowe lub długoterminowe zawierające warunki dotyczące wskaźników finansowych określone w umowie kredytowej (kovenantów) (obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. i później, powinny być stosowane retrospektywnie. Wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone. W przypadku jednostek, które wcześniej przyjęły poprzednio wydane, ale jeszcze nieobowiązujące zmiany z 2020 r., mają zastosowanie szczególne wymogi przejściowe.),
- Zmiany do MSSF 16 „Leasing: Zobowiązanie leasingowe w ramach transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego” (obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. i później, wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone).

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

Według szacunków Spółki, wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

Korekta błędów

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym Spółka nie dokonywała korekty błędów lat poprzednich.

3. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Działalność Spółki nie ma charakteru sezonowego, zatem przedstawiane wyniki Spółki nie odnotowują istotnych wahań w trakcie roku.

4. JEDNOLITY OPIS ISTOTNYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

a) Wartości niematerialne

Wartości niematerialne są ujmowane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Spółki korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości.

Wartości niematerialne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Wartość amortyzacji wartości niematerialnych odnosi się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów do pozycji „Amortyzacja”.

Grupy wartości niematerialnych występujące w Spółce oraz stawki amortyzacji:

Koncesje, patenty, licencje i znaki towarowe	20% – 34%
Oprogramowanie	20% – 25%
Inne wartości niematerialne	50%

b) Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie zakupu powiększonej o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu utraty wartości.

Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, takie jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli jest jednak możliwe wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową tego środka trwałego (tzw. ulepszenia).

W momencie likwidacji lub sprzedaży środków trwałych, wartość początkowa tych środków oraz dotychczasowe umorzenie są wyksięgowywane, a wynik likwidacji lub sprzedaży jest ujmowany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:

Budynki i budowle	2,5%
Obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2,5% – 4,0%
Urządzenia techniczne i maszyny	10,0% – 25,0%
Środki transportu	20,0%

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Szacunki dotyczące okresu użytkowania oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji jest zgodny z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez ten środek trwały.

c) Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych (z wyjątkiem różnic kursowych nie będących korektą płaconych odsetek), pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

d) Udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wykazywane są według kosztu historycznego po uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty wartości.

Jednostkami zależnymi są takie podmioty, które Spółka kontroluje.

Sprawowanie kontroli przez Spółkę ma miejsce, wtedy gdy:

- posiada władzę nad danym podmiotem,
- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce,
- ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

Spółka weryfikuje fakt sprawowania kontroli nad innymi jednostkami, jeżeli wystąpiła sytuacja wskazująca na zmianę jednego lub kilku z wyżej wymienionych warunków sprawowania kontroli.

W sytuacji, gdy Spółka posiada mniej niż większość praw głosu w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu są wystarczające do jednostronnego kierowania istotnymi działaniami tej jednostki, oznacza to, że sprawuje nad nią władzę. W momencie oceny, czy prawa głosu w danej jednostce są wystarczające dla zapewnienia władzy, Spółka analizuje wszystkie istotne okoliczności, w tym:

- wielkość posiadanego pakietu praw głosu w porównaniu do rozmiaru udziałów i stopnia rozproszenia praw głosu posiadanych przez innych udziałowców;
- potencjalne prawa głosu posiadane przez Spółkę, innych udziałowców lub inne strony;
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych; a także
- dodatkowe okoliczności, które mogą dowodzić, że Spółka posiada lub nie posiada możliwości kierowania istotnymi działaniami w momencie podejmowania decyzji, w tym schematy głosowania zaobserwowane na poprzednich Walnych Zgromadzeniach Akcjonariuszy lub Zgromadzeniach Wspólników.

Jednostkami stowarzyszonymi są takie jednostki, na które Spółka wywiera znaczący wpływ, niebędące jednostkami zależnymi ani udziałami we wspólnych przedsięwzięciach Spółki. Znaczący wpływ jest to zdolność do uczestniczenia w podejmowaniu decyzji z zakresu polityki finansowej i operacyjnej prowadzonej działalności gospodarczej; nie oznacza ona jednak sprawowania kontroli bądź współkontroli nad tą polityką.

Wspólne przedsięwzięcia to ustalenia umowne, na mocy których dwie lub więcej stron podejmuje działalność gospodarczą podlegającą współkontroli. Współkontrola jest to określony w umowie podział kontroli nad działalnością gospodarczą, który występuje tylko wówczas, gdy strategiczne decyzje finansowe i operacyjne dotyczące tej działalności wymagają jednomyślnej zgody stron sprawujących współkontrolę.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

e) Zapasy

Dla działalności, której przedmiotem jest sprzedaż wyrobów gotowych (uznawanie przychodów wg MSSF 15), poniesione koszty dotyczące usług budowlanych ujmowane są w zapasach (produkcja w toku) do czasu faktycznej sprzedaży nieruchomości (części nieruchomości) odbiorcy, tj. do chwili odbioru protokolarnego lokalu przez kupującego. W momencie rozpoznania przychodu, koszty poniesione w związku z tym przychodem są ujmowane w odpowiednich pozycjach sprawozdania z całkowitych dochodów.

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży netto. Rozchód zapasów wyceniany jest w następujący sposób:

- materiały i towary – metodą “pierwsze przyszło - pierwsze wyszło” (FIFO),
- produkty gotowe i produkty w toku – według kosztów bezpośrednich materiałów i robocizny oraz uzasadnionej części pośrednich kosztów produkcji, ustalonej przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych.

Wyceny bilansowej poszczególnych rodzajów zapasów dokonuje się wg cen nabycia, nie wyższych jednak niż ceny sprzedaży netto możliwe do osiągnięcia na dzień bilansowy.

Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne oraz koszty związane z przystosowaniem składnika do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży.

Szacunki wartości netto możliwej do uzyskania opierają się na najbardziej wiarygodnych dowodach, dostępnych w czasie sporządzania szacunków, co do przewidywanej kwoty możliwej do zrealizowania z tytułu sprzedaży zapasów. Szacunki te uwzględniają wahania cen oraz kosztów, odnoszące się bezpośrednio do zdarzeń mających miejsce po zakończeniu okresu w stopniu, w jakim zdarzenia te potwierdzają warunki istniejące na koniec okresu.

Wartości materiałów i innych surowców przeznaczonych do wykorzystania w procesie produkcji zapasów nie odpisuje się do kwoty niższej od ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, jeżeli oczekuje się, że wyroby gotowe, do produkcji których będą wykorzystane, zostaną sprzedane w wysokości ceny nabycia lub kosztu wytworzenia lub powyżej ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Jeżeli jednak spadek cen materiałów wskazuje na to, że cena nabycia lub koszt wytworzenia wyrobów gotowych będą wyższe od wartości netto możliwej do uzyskania, wartość materiałów odpisuje się do poziomu wartości netto możliwej do uzyskania. Odpisów z tytułu utraty wartości dokonuje się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w podziale na rodzaje zapasów.

Koszty finansowania zewnętrznego, będącego finansowaniem celowym, które mogą być przyporządkowane do aktywnego projektu inwestycyjnego, aktywuje się jako część kosztu wytworzenia.

Aktywny projekt inwestycyjny jest to projekt, dla którego Grupa jest właścicielem/użytkownikiem wieczystym gruntu lub posiada tytuł do dysponowania gruntem na cele budowlane oraz który spełnia co najmniej jedno z następujących kryteriów:

- trwają prace związane z opracowaniem koncepcji architektonicznej i przygotowaniem dokumentacji do pozwolenia na budowę,
- trwają prace budowlane związane z przygotowaniem terenu pod budowę,
- trwają prace budowlane związane z budową budynku/budynków/infrastruktury,
- prowadzone są działania marketingowe promujące inwestycję oraz trwa aktywne poszukiwanie nabywców lub najemców lokali.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty w okresie, w którym je poniesiono.

f) Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według kosztu (ceny nabycia), stanowiącego wartość godziwą uiszczonej zapłaty, z wyjątkiem aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Następnie instrumenty finansowe są zaliczane do jednej z następujących kategorii i ujmowane w następujący sposób:

- *Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy*: składnik aktywów zalicza się do tej kategorii, jeżeli został nabyty przede wszystkim w celu sprzedaży w krótkim terminie lub jeżeli został zaliczony do tej kategorii przez Zarząd. Instrumenty pochodne również zalicza się do tej kategorii o ile nie zostały przeznaczone na zabezpieczenia. Aktywa z tej kategorii zalicza się do aktywów obrotowych, jeżeli są przeznaczone do obrotu lub ich realizacji oczekuje się w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Niezrealizowane zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.
- *Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu*: są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Należności krótkoterminowe są wykazywane w wartości kwot pierwotnie zafakturowanych pomniejszonych o odpisy aktualizujące. Z uwagi na krótkie terminy płatności należności krótkoterminowych, w ich przypadku efekt dyskonta byłby nieistotny.

Spółka stosuje model uproszczony do wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości dla należności z tytułu dostaw i usług. W modelu uproszczonym Spółka nie monitoruje zmian poziomu ryzyka kredytowego w trakcie życia instrumentu oraz szacuje oczekiwaną stratę kredytową w horyzoncie do terminu zapadalności instrumentu. Dla celów oszacowania oczekiwanej straty kredytowej Spółka wykorzystuje macierz rezerw oszacowaną na podstawie historycznych poziomów spłacalności oraz odzysków z należności od kontrahentów z uwzględnieniem informacji jakościowych. Oczekiwana strata kredytowa jest kalkulowana w momencie ujęcia należności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz jest aktualizowana na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy, w zależności od ilości dni przeterminowania danej należności.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący. Do pozycji kosztów finansowych zalicza się odpisy aktualizujące wcześniej zarachowane odsetki.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartości lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych. Do pozycji kosztów finansowych zalicza się odpisy aktualizujące wcześniej zarachowane odsetki.

- *Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody*: są wyceniane według wartości nabycia, a niezrealizowane zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Wartość godziwa instrumentów finansowych stanowiących przedmiot obrotu na aktywnym rynku ustalana jest w odniesieniu do cen notowanych na tym rynku na dzień bilansowy. W przypadku, gdy brak jest notowanej ceny rynkowej, wartość godziwa jest szacowana na podstawie notowanej ceny rynkowej podobnego instrumentu bądź na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych. Dla wszystkich aktywów finansowych przeprowadza się test na utratę wartości na dzień bilansowy, z wyjątkiem aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

g) Leasing

Jako leasing definiowana jest każda umowa lub jej część, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania składnika aktywów przez dany okres w zamian za wynagrodzenie.

Spółka jako leasingobiorca

Spółka jest stroną umów leasingowych, na podstawie których przyjmują do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe lub wartości niematerialne przez uzgodniony okres.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały według niższej kwoty z wartości godziwej i wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu.

Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu są amortyzowane w ciągu przewidywanego okresu ich użytkowania.

Analiza umów objętych MSSF 16

Zgodnie z zapisami MSSF 16 jako leasing definiowana jest każda umowa lub jej część, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania składnika aktywów przez dany okres w zamian za wynagrodzenie.

Spółka ujmuje zobowiązanie w kwocie zdyskontowanych minimalnych opłat leasingowych oraz składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Spółka podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji, w ramach której przedstawione zostałyby odpowiednie bazowe składniki aktywów, gdyby były własnością leasingobiorcy (Spółki):

- prawo do użytkowania powierzchni biurowych - wykazane będzie w bilansie w pozycji Rzeczowe aktywa trwałe;
- prawa wieczystego użytkowania gruntów przeznaczonych na realizację inwestycji mieszkaniowych na sprzedaż - wykazane będą w bilansie w pozycji Zapasy.

Główny wpływ stosowania MSSF 16 dotyczy posiadanych przez Spółkę praw wieczystego użytkowania gruntu (dalej „PWUG”), na których Spółka prowadzi swoje projekty deweloperskie oraz związane z inwestycjami w nieruchomości inwestycyjne (pracujące i niepracujące).

Dla PWUG związanych z projektami deweloperskimi Spółka ujęła zobowiązanie z tytułu płatności PWUG wycenione w wartości bieżącej opłat, jakie Spółka będzie ponosić do czasu zakończenia projektu deweloperskiego i jego sprzedaży, oraz ujmie składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu.

Zakończenie i sprzedaż projektu deweloperskiego będzie wiązało się z poniesieniem opłaty przekształceniowej i przekształceniem prawa wieczystego użytkowania w własność gruntu, a w konsekwencji zakończeniem leasingu. W związku z powyższym, w sumie wartości opłat ponoszonych przez Spółkę ujęto także zobowiązania z tytułu zdyskontowanej opłaty z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w własność gruntu.

Dla PWUG związanych z nieruchomościami inwestycyjnymi Spółka nie wprowadzała korekt, z uwagi na stosowanie wobec nich modelu wartości godziwej, w myśl MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”.

Kalkulacja stopy dyskonta

W celu obliczenia stóp dyskonta na potrzeby MSSF 16 standard wymaga, aby stopa dyskonta odzwierciedlała specyfikę danego aktywa. W podziale na grupy aktywów, w oparciu o aktualne warunki rynkowe, dokonano oszacowania stopy dyskontowej jako stopy wolnej od ryzyka powiększonej o marżę dla danego produktu.

Krańcowa stopa procentowa w podziale na grupy aktywów została ustalona na poziomie:

- Samochody - 4,83%;
- Prawo wieczystego użytkowania gruntu – 5,78%-11%.

Spółka jako leasingodawca

Spółka jest stroną umów leasingowych, na podstawie których oddaje do odpłatnego używania lub pobierania pożytków nieruchomości inwestycyjne przez uzgodniony okres.

Przychody z tytułu leasingu operacyjnego są ujmowane w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów przy zastosowaniu metody liniowej w okresie wynikającym z umowy leasingu.

Koszty pozyskania najemców nieruchomości inwestycyjnych będących w posiadaniu Spółki

Spółka ponosi koszty związane z pozyskaniem najemców powierzchni w nieruchomościach inwestycyjnych będących w posiadaniu Grupy. W związku z tym, że koszty związane z pozyskaniem najemców są ponoszone jednorazowo, podczas gdy przychód będzie uzyskiwany przez okres trwania umowy najmu, Spółka rozlicza koszty związane z pozyskaniem najemców w okresie trwania umowy najmu.

h) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych wykazane w bilansie oraz w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe i krótkoterminowe papiery wartościowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych wyceniane są według wartości nominalnej.

i) Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, w celu zachowania zasady współmierności kosztów i przychodów. Czynne rozliczenia międzyokresowe wyceniane są w wartości nabycia na moment początkowej wyceny, zaś na dzień bilansowy wartość nabycia korygowana jest o część odpisanego kosztu lub przychodu przypadającego na miniony okres.

j) Kapitał własny

Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie Spółki i wpisanej w Krajowym Rejestrze Sądowym. Instrumentem kapitałowym jest każdy kontrakt, który poświadcza udział w aktywach podmiotu po odjęciu wszystkich jego zobowiązań. Instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę ujmuje się w kwocie otrzymanych wpływów po odjęciu bezpośrednich kosztów emisji. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej. W przypadku wykupu własnych akcji, kwota zapłaty za akcje obciąża kapitał własny i jest wykazywana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji akcji własnych. Pozostałe kapitały rezerwowe powstają w wyniku przesunięcia wypracowanych zysków w latach ubiegłych uchwałami zgromadzeń akcjonariuszy.

k) Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków tożsamyh ze stratami ekonomicznymi oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

l) Zobowiązania finansowe

Zgodnie z MSSF 9, Spółka kwalifikuje zobowiązania finansowe do jednej z kategorii:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu: zobowiązania z tytułu dostaw i usług, kredyty, pożyczki oraz obligacje;
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy: zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych niewyznaczonych dla celów rachunkowości zabezpieczeń;
- instrumenty finansowe zabezpieczające: aktywa i zobowiązanie finansowe stanowiące instrumenty pochodne zabezpieczające przepływy pieniężne i zabezpieczające wartość godziwą.

m) Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia środków trwałych, wartości niematerialnych lub innych dostosowywanych składników aktywów, przez okres budowy, przystosowania i montażu są ujmowane w wartości tych aktywów.

n) Podatek dochodowy

Podatek dochodowy obejmuje: podatek bieżący oraz podatek odroczony.

Podatek bieżący wyliczany jest zgodnie z aktualnym prawem podatkowym.

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

o) Trwała utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat za bieżący okres. W przypadku gdy uprzednio dokonano przeszacowania aktywów to strata pomniejsza wysokość kapitałów z przeszacowania, a następnie jest odnoszona na rachunek zysków i strat bieżącego okresu.

p) Uznawanie przychodów

Przychody ze sprzedaży wykazuje się w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty z tytułu sprzedaży, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług, zwroty, rabaty i opusty. Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

Przychody z transakcji ujmuje się, jeżeli wynik transakcji dotyczącej sprzedaży usług można ocenić w wiarygodny sposób, tzn. wówczas gdy zostaną spełnione wszystkie następujące warunki:

- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu przeprowadzonej transakcji,
- koszty poniesione w związku z transakcją oraz koszty zakończenia transakcji mogą być wycenione w wiarygodny sposób.

Jeżeli wyniku transakcji dotyczącej sprzedaży usług nie można oszacować w wiarygodny sposób, przychody z transakcji ujmuje się tylko do wysokości poniesionych kosztów, które jednostka gospodarcza spodziewa się odzyskać.

Spółka zgodnie z MSSF 15 stosuje Model Pięciu Kroków w celu rozpoznawania przychodów wynikających z umów z klientami:

- Wymogi identyfikacji umowy z klientem: umowa z klientem spełnia swoją definicję, gdy zostaną spełnione wszystkie następujące kryteria: strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków; Spółka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane; Spółka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane; umowa ma treść ekonomiczną oraz jest prawdopodobne, że Grupa otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.
- Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia: w momencie zawarcia umowy Spółka dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta: dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.
- Określenie ceny transakcyjnej: w celu ustalenia ceny transakcyjnej Spółka uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniami Spółki – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot; do oszacowania wynagrodzenia zmiennej Spółka zdecydowała o zastosowaniu metody wartości najbardziej prawdopodobnej.
- Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia: Spółka przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniami Spółki – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.
- Ujęcie przychodów w momencie spełniania zobowiązań do wykonania świadczenia: Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi (klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

aktywów). Przychody ujmuje się w kwocie wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniami jednostki – przysługują jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Sprzedaż towarów i produktów

Przychody są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Świadczenie usług

Przychody z tytułu świadczenia usług są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania ich realizacji. Przewidywaną stratę wynikającą z umowy ujmuje się niezwłocznie jako koszt.

Procentowy stan zaawansowania realizacji usługi ustalany jest jako stosunek kosztów poniesionych do szacowanych kosztów niezbędnych do zrealizowania zlecenia.

Jeżeli wyniku kontraktu nie można wiarygodnie oszacować, wówczas przychody uzyskiwane z tytułu tego kontraktu są ujmowane tylko do wysokości poniesionych kosztów, które Spółka spodziewa się odzyskać.

Przychody z tytułu najmu powierzchni ujmowane są liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów.

Odsetki

Odsetki są ujmowane sukcesywnie w miarę upływu czasu z uwzględnieniem efektywnej rentowności osiągniętej z tytułu użytkowania aktywów.

Dywidendy

Należne dywidendy zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez właściwy organ jednostki powiązanej nie podlegającej konsolidacji uchwały o podziale zysku oraz zaliczkowej wypłacie dywidendy, chyba, że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

Transakcje w walucie obcej

Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR w okresach objętych sprawozdaniem finansowym ustalane są przez Narodowy Bank Polski. Ogłoszone przez Narodowy Bank Polski średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR w okresach objętych danymi finansowymi kształtowały się następująco:

	31.12.2022	31.12.2021
kurs średni EUR ogłoszony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu	4,6899	4,5994

	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
średni kurs EUR w okresie*	4,6883	4,5775

* Ustalony jako średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie

Poszczególne pozycje aktywów, kapitałów własnych i zobowiązań przeliczono według kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EUR obowiązujących na ostatni dzień okresu. Poszczególne pozycje sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EUR obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym.

r) Koszty świadczeń pracowniczych

Spółka uczestniczy w państwowym programie świadczeń po okresie zatrudnienia, płacąc odpowiedni procent płacy brutto jako składkę do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych. Program ten stanowi program określonych składek. Płacone składki ujmowane są jako koszt w momencie poniesienia.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

s) Zobowiązania i należności warunkowe

Przez zobowiązania warunkowe rozumie się obowiązek wykonania świadczenia, którego powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń. Zobowiązania warunkowe, których prawdopodobieństwo nie jest wyższe niż 50%, nie są wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, jednakże ujawnia się informację o zobowiązaniu warunkowym, chyba, że prawdopodobieństwo wpływu środków uosabiających straty ekonomiczne jest znikome. W przypadku oceny prawdopodobieństwa na powyżej 50%, zobowiązanie zostaje ujęte w pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej.

Należności warunkowe nie są wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, jednakże ujawnia się informację o należności warunkowej, jeżeli wpływ środków uosabiających korzyści ekonomiczne jest prawdopodobny.

t) Połączenia jednostek gospodarczych

W dniu 1 lipca 2022 roku Sąd postanowieniem dokonał połączenia Spółki ze Spółką Ogrody Botaniczne spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu. Połączenie nastąpiło zgodnie z Repertorium A numer 6174/2022 z dnia 13 maja 2022 roku w sposób określony w art. 492 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku spółki Ogrody Botaniczne Sp. z o.o. (spółka przejmowana) na Vantage Development S.A. (spółka przejmująca) bez wydawania udziałów wspólnikowi spółki przejmowanej, którym jest spółka przejmująca.

Połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów bez przekształcania danych porównawczych.

Wpływ połączenia na poszczególne pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej Vantage Development S.A. przedstawiono w poniższej tabeli:

AKTYWA		wartość z połączenia z Ogrody Botaniczne Sp. z o.o. na dzień 01.07.2022
I.	Aktywa trwałe (suma 1-4)	(7 607)
	1 Rzeczowe aktywa trwałe	-
	2 Należności długoterminowe	-
	3 Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	(7 619)
	4 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-3)	(788)
	1. Zapasy	20 829
	2 Należności krótkoterminowe	3
	3 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	45
	5. Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	(21 735)
	6. Rozliczenie międzyokresowe	70
III.	Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-
Aktywa razem – suma I+II		(8 395)

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		wartość z połączenia z Ogrody Botaniczne Sp. z o.o. na dzień 01.07.2022
I.	Razem kapitał własny	(8 430)
	1. Kapitał własny	(8 430)
	1a. Kapitał zapasowy	(8 430)
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-2)	-
	1 Rezerwy długoterminowe	-
	2 Pozostałe zobowiązania długoterminowe	-
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-2)	35
	1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	4
	2. Zobowiązania publiczno - prawne	31
Pasywa razem – suma I+II+III		(8 395)

W dniu 14 kwietnia 2021 Sąd postanowieniem dokonał połączenia Spółki ze Spółką VD Budownictwo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu. Połączenie nastąpiło zgodnie z Repertorium A numer 6404/2021 z dnia 06 kwietnia 2021 roku w sposób określony w art. 492 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku spółki VD Budownictwo Sp. z o.o. (spółka przejmowana) na Vantage Development S.A. (spółka przejmująca) bez wydawania udziałów wspólnikowi spółki przejmowanej, którym jest spółka przejmująca. Połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów bez przekształcania danych porównawczych.

u) Konsolidacja

Począwszy od 2021 roku Vantage Development S.A. nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego w oparciu o art. 56 ust. 2 pkt 1) ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości. 100% akcji Vantage Development S.A. jest w posiadaniu TAG Beteiligungs-und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu wchodzącej w skład Grupy Kapitałowej, której spółką dominującą sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest TAG Immobilien AG z siedzibą w Hamburgu. Jednostka dominująca wyższego szczebla obejmuje konsolidację zarówno zależną od niej jednostkę dominującą niesporządzającą skonsolidowanego sprawozdania finansowego (Vantage Development S.A.), jak i wszystkie jej

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

jednostki zależne, które podlegałyby konsolidacji przez jednostkę dominującą z uwzględnieniem przepisów art. 57 i art. 58 ustawy o rachunkowości. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe TAG Immobilien AG zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej publikowane jest na stronie internetowej spółki pod adresem: <https://www.tag-ag.com/en/investor-relations/financial-statements/annual-reports>.

W poniższych tabelach zaprezentowano podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe charakteryzujące działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym.

Dane finansowe za rok 2022 (dane aktualne na 15.03.2023 roku)

L.p.	Nazwa spółki oraz jej miejsce prowadzenia działalności	Posiadany udział własnościowy (udział w prawach głosu)	Aktywa	Wynik finansowy netto	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	Przychody finansowe	Przeciętne roczne zatrudnienie
		%	zł	zł	zł	zł	
1	VD sp. z o.o., Wrocław, Polska	100	914 693	344 324	2 402 000	23 647	11
2	VD Serwis sp. z o.o., Wrocław, Polska	100	20 889 075	4 010 073	26 870 468	51 035	0
3	VD Rent Poznań 1 sp. z o.o., Wrocław, Polska	100	33 289 858	(42 662)	2 740	5 485	0
4	VD Rent Łódź 1 sp. z o.o., Wrocław, Polska	100	21 075 384	(33 902)	1 400	5 432	0
5	VD Rent Wrocław 1 sp. z o.o., Wrocław, Polska	100	162 423 338	(2 102 492)	7 084 194	5 291	0
6	VD sp. z o. o., Mieszkania XX sp. k., Wrocław, Polska	100	1 160 957	12 052	80 895	1 248	0
7	VD Rent Wrocław 2 Sp. z o.o., Wrocław, Polska	100	181 355 057	(2 995 097)	5 961 872	4 826	0
8	Biznes Port sp. z o.o., Wrocław, Polska	65	3 383 918	(30 260)	-	1 244	0
9	Popowice sp. z o.o., Wrocław, Polska	65	58 988	1 009	36 000	2 939	0
10	Port Popowice sp. z o.o. sp. k., Wrocław, Polska	65	216 402 375	53 044 776	192 605 825	456 549	0
11	TAG Residential Real Estate 2 Sp. z o.o.	100	4 032 410	55 629	-	81 497	0
12	IPD Invest sp. z o.o. ,Wrocław, Polska	50	358 768	(29 508)	3 960	16 323	0

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

L.p.	Nazwa spółki oraz jej miejsce prowadzenia działalności	Kapitał własny, w tym:	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Odpisy zysku z ciągu roku obrotowego
		zł	zł	zł	zł	zł	zł
1	VD sp. z o.o., Wrocław, Polska	543 937	50 000	-	149 612	-	-
2	VD Serwis sp. z o.o., Wrocław, Polska	9 578 087	2 335 650	2 423 548	657 483	226 333	(75 000)
3	VD Rent Poznań 1 sp. z o.o., Wrocław, Polska	436 559	500 000	-	-	(20 779)	-
4	VD Rent Łódź 1 sp. z o.o., Wrocław, Polska	451 678	500 000	-	-	(14 421)	-
5	VD Rent Wrocław 1 sp. z o.o., Wrocław, Polska	(196 671)	550 000	1 998 000	-	(642 180)	-
6	VD sp. z o.o., Mieszkania XX sp. k., Wrocław, Polska	513 052	501 000	-	-	-	-
7	VD Rent Wrocław 2 Sp. z o.o., Wrocław, Polska	2 967 308	1 227 550	5 000 700	-	(265 845)	-
8	Biznes Port sp. z o.o., Wrocław, Polska	3 383 918	3 500 000	-	-	(85 823)	-
9	Popowice sp. z o.o., Wrocław, Polska	58 475	100 000	-	-	(42 534)	-
10	Port Popowice sp. z o.o. sp. k., Wrocław, Polska	163 027 203	121 282 427	-	-	-	(11 300 000)
11	TAG Residential Real Estate 2 Sp. z o.o., Wrocław, Polska	4 031 789	800 000	3 200 000	-	(23 841)	-
12	IPD Invest sp. z o.o., Wrocław, Polska	209 318	112 000	126 826	-	-	-

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Dane finansowe za rok 2021 (dane zatwierdzone)

L.p.	Nazwa spółki oraz jej miejsce prowadzenia działalności	Posiadany udział własnościowy (udział w prawach głosu)	Aktywa	Wynik finansowy netto	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	Przychody finansowe	Przeciętne roczne zatrudnienie
		%	zł	zł	zł	zł	
1	VD sp. z o.o., Wrocław, Polska	100	752 983	196 190	1 964 000	7 540	11
2	Promenady IX VD sp. z o.o., Wrocław, Polska	100	5 112 508	4 192 971	18 303 030	-	0
3	VD Mieszkania XVII sp. z o.o., Wrocław, Polska	100	673 018	432 416	19 895 943	3 075	0
4	VD Mieszkania XVIII sp. z o.o., Wrocław, Polska	100	6 425 005	5 915 961	85 574 362	-	0
5	VD Serwis sp. z o.o., Wrocław, Polska	100	23 638 411	1 178 306	5 960 417	2 411 111	0
6	VD Rent Poznań 1 sp. z o.o., Wrocław, Polska*	100	479 221	(7 969)	-	-	0
7	VD Rent Łódź 1 sp. z o.o., Wrocław, Polska*	100	485 579	(8 818)	-	-	0
8	VD Rent Wrocław 1 sp. z o.o., Wrocław, Polska	100	71 032 015	(628 429)	1 877 285	-	0
9	VD sp. z o.o., Mieszkania XX sp. k., Wrocław, Polska	100	1 572 137	1 461 417	98 672 485	26	0
10	Finanse VD sp. z o.o. sp. k., Wrocław, Polska	100	2 054 795	962 086	6 145 257	1 410	0
11	VD Rent Wrocław 2 Sp. z o.o., Wrocław, Polska	100	61 326 589	(265 845)	1 161 187	-	0
12	Ogrody Botaniczne Sp. z o.o., Wrocław, Polska	100	20 896 141	(3 716)	3 000	-	0
13	Biznes Port sp. z o.o., Wrocław, Polska	65	3 419 712	(33 765)	-	3	0
14	Popowice sp. z o.o., Wrocław, Polska	65	63 330	(4 659)	24 000	7 766	0
15	Port Popowice sp. z o.o. sp. k., Wrocław, Polska	65	247 975 185	41 461 402	192 666 972	544	0
16	IPD Invest sp. z o.o., Wrocław, Polska	50	927 495	(150 427)	3 960	570	0

* Spółka nie zamykała ksiąg rachunkowych i nie sporządziła sprawozdania finansowego za 2021 rok, korzystając ze zwolnienia wynikającego z art. 12 ust. 3b ustawy o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 295).

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

L.p.	Nazwa spółki oraz jej miejsce prowadzenia działalności	Kapitał własny, w tym:	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik lat ubiegłych	Odpisy zysku z ciągu roku obrotowego
		zł	zł	zł	zł	zł	zł
1	VD sp. z o.o., Wrocław, Polska	395 802	50 000	-	149 612	-	0
2	Promenady IX VD sp. z o.o., Wrocław, Polska	3 292 971	500 000	-	-	-	(1 400 000)
3	VD Mieszkania XVII sp. z o.o., Wrocław, Polska	532 416	500 000	-	15 000 000	-	(15 400 000)
4	VD Mieszkania XVIII sp. z o.o., Wrocław, Polska	4 749 322	500 000	-	-	87 361	(1 754 000)
5	VD Serwis sp. z o.o., Wrocław, Polska	3 460 223	2 335 500	-	657 633	(711 215)	
6	VD Rent Poznań 1 sp. z o.o., Wrocław, Polska*	479 221	500 000	-	-	(12 810)	-
7	VD Rent Łódź 1 sp. z o.o., Wrocław, Polska*	485 579	500 000	-	-	(5 603)	-
8	VD Rent Wrocław 1 sp. z o.o., Wrocław, Polska	1 905 820	550 000	1 998 000	-	(13 750)	-
9	VD sp. z o.o., Mieszkania XX sp. k., Wrocław, Polska	754 915	501 000	-	-	(1 207 501)	-
10	Finanse VD sp. z o.o. sp. k., Wrocław, Polska	2 047 209	100 000	85 123	900 000	-	-
11	VD Rent Wrocław 2 Sp. z o.o., Wrocław, Polska	5 962 405	1 227 550	5 000 700	-	-	-
12	Ogrody Botaniczne Sp. z o.o., Wrocław, Polska	2 284	6 000	-	-	-	-
13	Biznes Port sp. z o.o., Wrocław, Polska	3 414 177	3 500 000	-	-	(52 058)	-
14	Popowice sp. z o.o., Wrocław, Polska	57 466	100 000	-	-	(37 876)	-
15	Port Popowice sp. z o.o. sp. k., Wrocław, Polska	162 443 829	159 582 427	-	-	-	(38 600 000)
16	IPD Invest sp. z o.o., Wrocław, Polska	238 826	112 000	389 071	-	(111 818)	0

* Spółka nie zamykała ksiąg rachunkowych i nie sporządzała sprawozdania finansowego za 2021 rok, korzystając ze zwolnienia wynikającego z art. 12 ust. 3b ustawy o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 295).

Powyższe podmioty sporządzają sprawozdania finansowe według Ustawy o rachunkowości.

Spółka IPD Invest Sp. z o.o. jest jednostką współzależną od Vantage Development S.A. i w sprawozdaniu skonsolidowanym TAG Immobilien AG jest wyceniana metodą praw własności. Pozostałe podmioty powiązane konsolidowane są metodą pełną. Szczegółową informację o udziałach Vantage Development S.A. w prawach głosu spółek zależnych i jednostki współzależnej ujawniono w nocie 5.4 niniejszego sprawozdania finansowego.

Inwestycje Spółki w podmioty wymienione powyżej są ujmowane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Vantage Development S.A. zgodnie z polityką rachunkowości opisaną w nocie 4 punkt d.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI
5.1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31.12.2022	31.12.2021
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	825	1 182
c) wartości niematerialne w toku wytwarzania	43	-
Pozostałe wartości niematerialne razem	868	1 182

Stan na 31.12.2022

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH	inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne w toku wytwarzania	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	2 652	-	2 652
b) zwiększenia	72	115	187
- nabycie i rozliczenie wartości niematerialnych w toku wytwarzania	-	115	115
- transfery	72	-	72
c) zmniejszenia	(212)	(72)	(284)
- zbycie	-	-	-
- likwidacja	(212)	-	(212)
- transfery	-	(72)	(72)
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	2 512	43	2 555
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	1 470	-	1 470
f) amortyzacja za okres	217	-	217
- zwiększenia	427	-	427
- amortyzacja okresu bieżącego	427	-	427
- zmniejszenia	(210)	-	(210)
- likwidacja	(210)	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	1 687	-	1 687
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu	1 182	-	1 182
k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu	825	43	868

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Stan na 31.12.2021

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH	inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne w toku wytwarzania	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	1 734	73	1 807
b) zwiększenia	918	845	1 763
- nabycie i rozliczenie wartości niematerialnych w toku wytwarzania	-	845	845
- transfery	918	-	918
c) zmniejszenia	-	(918)	(918)
- transfery	-	(918)	(918)
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	2 652	-	2 652
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	1 159	-	1 159
f) amortyzacja za okres	311	-	311
- zwiększenia	311	-	311
- amortyzacja okresu bieżącego	311	-	311
- zmniejszenia	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	1 470	-	1 470
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu	575	73	648
k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu	1 182	-	1 182

5.2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2022	31.12.2021
a) środki trwałe, w tym:	1 284	1 851
- budynki i budowle	284	909
- urządzenia techniczne i maszyny	263	241
- środki transportu	696	615
- inne środki trwałe	41	86
b) środki trwałe w budowie	2 460	-
Rzeczowe aktywa trwałe razem	3 744	1 851

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Stan na 31.12.2022

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	3 012	514	1 146	525	5 197
b) zwiększenia	-	146	499	-	645
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	-	146	499	-	645
c) zmniejszenia	-	(51)	(318)	(11)	(380)
- zbycie	-	-	(95)	-	-
- likwidacja	-	(51)	(223)	(11)	(285)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	3 012	609	1 327	514	5 462
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	2 103	273	531	439	3 346
f) amortyzacja za okres:	625	124	335	45	277
- zwiększenia	625	124	335	45	1 129
- amortyzacja	625	124	335	45	1 129
- zmniejszenia	-	(51)	(235)	(11)	(297)
- sprzedaż	-	-	(12)	-	-
- likwidacja	-	(51)	(223)	(11)	(285)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	2 728	346	631	473	4 178
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-
- wykorzystanie	-	-	-	-	-
- rozwiązanie	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	909	241	615	86	1 851
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	284	263	696	41	1 284

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Stan na 31.12.2021

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	3 014	355	770	493	4 632
b) zwiększenia	-	174	440	32	646
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	-	160	440	32	632
- połączenie z VD Budownictwo	-	14	-	-	14
c) zmniejszenia	(2)	(15)	(64)	-	(81)
- zbycie	-	-	-	-	-
- likwidacja	(2)	(15)	(64)	-	(81)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	3 012	514	1 146	525	5 197
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	1 470	180	315	406	2 371
f) amortyzacja za okres:	633	104	255	33	277
- zwiększenia	633	104	255	33	1 025
- amortyzacja	633	104	255	33	1 025
- zmniejszenia	-	(11)	(39)	-	(50)
- likwidacja	-	(11)	(39)	-	(50)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	2 103	273	531	439	3 346
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-
- wykorzystanie	-	-	-	-	-
- rozwiązanie	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	1 544	175	455	87	2 261
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	909	241	615	86	1 851
ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)			31.12.2022	31.12.2021	
a) własne			588	854	
b) używane na podstawie umowy leasingu			696	997	
Środki trwałe bilansowe razem			1 284	1 851	
ŚRODKI TRWAŁE UŻYWANE NA PODSTAWIE UMÓW LEASINGU			31.12.2022	31.12.2021	
a) środki trwałe, w tym:			696	997	
- budynki i budowle			-	382	
- środki transportu			696	615	
Rzeczowe aktywa trwałe			696	997	

5.3. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe obejmują kwoty zatrzymane stanowiące zabezpieczenie wykonania zobowiązań. Główną pozycją wykazywaną na 31 grudnia 2022 roku była gwarancja bankowa udzielona przez mBank w wysokości 596 tys. zł jako zabezpieczenie umowy najmu pomieszczeń biurowych znajdujących się we Wrocławiu przy ul. Jaworskiej 11 zawartej z Projekt J Sp. z o.o.

W pozycji należności długoterminowe na 31 grudnia 2021 roku wykazywana była wartość kaucji zabezpieczających wykonanie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej w dniu 5 kwietnia 2019 roku ze spółką M7 Polaf Polish Propco 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w siedzibą w Warszawie przy ulicy Żłotej 59. Umowa została zawarta na czas określony tj. do dnia 6 grudnia 2022 roku. Zgodnie z umową część kaucji gwarancyjnej powinna być zwrócona Najemcy w terminie 45 dni od rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy i podpisania protokołu zwrotu. Pozostała część kaucji powinna zostać zwrócona w ciągu 45 dni od dnia rozliczenia ostatniego roku najmu, jednak nie wcześniej niż po uregulowaniu wszelkich należności Najemcy.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

5.4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych

ZMIANY UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	31.12.2022	31.12.2021
a) wartość brutto na początek okresu	125 866	111 746
b) zwiększenia	4 115	16 119
- objęcie udziałów	4 115	7 543
- dopłaty do kapitałów spółek zależnych	-	8 576
- wniesienie kapitału do nowych spółek	-	-
- objęcie udziałów w wyniku połączenia spółek zależnych	-	-
c) zmniejszenia	(33 527)	(1 999)
- sprzedaż udziałów	(1 480)	(999)
- aktywa przeznaczone do sprzedaży		
- zmniejszenie w związku z likwidacją spółki	-	-
- zmniejszenie w związku z połączeniem spółki	(32 047)	(1 000)
d) wartość brutto na koniec okresu	96 454	125 866
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
- zwiększenia	-	-
- zmniejszenia	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	125 866	111 746
i) wartość netto na koniec okresu	96 454	125 866

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Stan na 31.12.2022

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH I WSPÓŁZALEŻNYCH	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Udział w kapitale (bezpośredni) %	Udział w głosach (bezpośredni) %
Jednostki zależne	96 393	-	96 393		
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	50	-	50	100,00	100,00
VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej VD II sp. z o.o.)	2 330	-	2 330	100,00	100,00
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	77 357	-	77 357	nd.	nd.
Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	65	-	65	65,00	65,00
Biznes Port spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 275	-	2 275	65,00	65,00
VD Rent 1 Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 548	-	2 548	100,00	100,00
VD Rent Poznań 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	500	-	500	100,00	100,00
VD Rent Łódź spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	500	-	500	100,00	100,00
VD Rent 2 Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	6 228	-	6 228	100,00	100,00
TAG Residential Real Estate Sp. o.o.	4 040	-	4 040	100,00	100,00
Jednostki współzależne	61	-	61		
IPD Invest sp. z o.o.	61	-	61	50,00	50,00
Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem	96 454	-	96 454		

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Stan na 31.12.2021

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH I WSPÓŁZALEŻNYCH	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Udział w kapitale (bezpośredni) %	Udział w głosach (bezpośredni) %
Jednostki zależne	125 805	-	125 805		
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	50	-	50	100,00	100,00
VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej VD II sp. z o.o.)	2 330	-	2 330	100,00	100,00
VD Mieszkania XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	480	-	480	100,00	100,00
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
VD Mieszkania XVIII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	500	-	500	100,00	100,00
Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	101 785	-	101 785	nd.	nd.
Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	65	-	65	65,00	65,00
Biznes Port spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 275	-	2 275	65,00	65,00
VD Rent 1 Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 548	-	2 548	100,00	100,00
VD Rent Poznań 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	500	-	500	100,00	100,00
VD Rent Łódź spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	500	-	500	100,00	100,00
VD Rent 2 Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	6 228	-	6 228	100,00	100,00
Ogrody Botaniczne Sp. z o.o.	7 544	-	7 544	100,00	100,00
Jednostki współzależne	61	-	61		
IPD Invest sp. z o.o.	61	-	61	50,00	50,00
Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem	125 866	-	125 866		

Zmiana wartości udziałów i akcji w jednostkach powiązanych w trakcie roku obrotowego oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego wynika głównie z następujących transakcji:

- Nabycia wszystkich udziałów spółki VD Serwis Sp. z o.o. od spółki VD Sp. z o.o. na podstawie umowy z dnia 11 kwietnia 2022 roku.
- Zbycia wszystkich udziałów spółki Promenady IX VD Sp. z o.o. na rzecz VD Serwis Sp. z o.o. na podstawie umowy z dnia 11 kwietnia 2022 roku.
- Zbycia wszystkich udziałów spółki VD Mieszkania XVIII Sp. z o.o. na rzecz VD Serwis Sp. z o.o. na podstawie umowy z dnia 11 kwietnia 2022 roku.
- Zbycia wszystkich udziałów spółki VD Mieszkania XVII Sp. z o.o. na rzecz VD Serwis Sp. z o.o. na podstawie umowy z dnia 11 kwietnia 2022 roku.
- Obniżenia kapitału spółki Port Popowice Sp. z o.o. Sp. k.

Zgodnie z uchwałą nr 3/08/2022 z dnia 29 sierpnia 2022 roku (Rep. A nr 10863/2022) wspólnicy spółki Port Popowice Sp. z o.o. Sp. k. postanowili obniżyć wysokość wkładów w spółce o łączną kwotę 38.300.000,00 zł. Obniżenie

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

wkładów wspólników Spółki nastąpiło poprzez obniżenie wkładów każdego ze wspólników o kwotę stanowiącą część w/w kwoty, w proporcji zgodnej z udziałem kapitałowym odpowiednio poszczególnych wspólników spółki. Z tytułu częściowego zwrotu wkładu Vantage Development S.A. otrzymał kwotę 24.427.740,00 zł.

- f. Połączenia ze spółką Ogrody Botaniczne Sp. z o. o., co opisano szerzej w punkcie 4t wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego.
- g. Nabycia udziałów spółki TAG Residential Real Estate 2 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu

Na podstawie umowy z dnia 8 listopada 2022 roku Spółka nabyła od TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltung GmbH 16.000 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy (tj. o łącznej wartości nominalnej 800.000,00 zł) spółki TAG Residential Real Estate 2 Sp. z o.o. Zakupione udziały odpowiadały 100% udziałowi w kapitale podmiotu. Cena sprzedaży udziałów wyniosła 4.000.000,00 zł.

Zmiany w roku 2021.

W 2021 roku miały miejsce następujące zmiany:

- h. Zbycie ogółu praw i obowiązków w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp.k.
- i. Zbycie udziałów w spółce Promenady VIII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- j. Nabycie udziału VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- k. Połączenie Spółki VD Budownictwo Sp. z o.o. z Vantage Development S.A.
- l. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki VD Rent Wrocław 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- m. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki VD Rent Wrocław 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- n. Nabycie udziałów Spółki Ogrody Botaniczne Sp. z o.o.

Szczegóły wskazanych powyżej zmian zostały opisane szerzej w sprawozdaniu finansowym za 2021 rok.

5.5. Pożyczki długoterminowe

W 2022 roku Spółka nie udzielała pożyczek długoterminowych. Zmiany w obrębie pożyczek długoterminowych w 2021 roku zaprezentowano w poniższej tabeli:

ZMIANY UDZIELONYCH POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH	31.12.2022	31.12.2021
a) wartość brutto na początek okresu	-	67 732
b) zwiększenia	-	10 376
- udzielenie pożyczek	-	8 214
- naliczone odsetki od pożyczek	-	1 476
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	-
- wycena wg skorygowanej ceny nabycia	-	686
c) zmniejszenia	-	(78 108)
- spłata pożyczek	-	(57 700)
- spłata odsetek	-	(12 164)
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	(8 244)
- wycena wg skorygowanej ceny nabycia	-	-
d) wartość brutto na koniec okresu	-	-
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	-	67 732
i) wartość netto na koniec okresu	-	-

5.6. Pozostałe aktywa trwałe

Pozostałe aktywa trwałe na dzień 31 grudnia 2022 wynosiły 123 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2021 roku odpowiednio 186 tys. zł) i dotyczyły głównie najmu powierzchni elewacji budynku pod reklamę.

5.7. Zapasy

ZAPASY	31.12.2022	31.12.2021
a) materiały	-	-
b) produkty i produkcja w toku	1 471 362	936 320
c) produkty gotowe	-	-
d) towary	13	13
d) zaliczki na dostawy	-	-
Zapasy razem	1 471 375	936 333

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2022)	GRUNT	Opłata z tytułu PWUG*	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Wrocław - Port Popowice - etap III"	35 798	471	100 888	1 552	138 709
"Wrocław - Międzyleska"	23 575	-	-	3 179	26 754
"Wrocław - Legnicka 36"	31 191	3 560	45 951	935	81 637
"Wrocław - Pułaskiego"	9 757	413	30 003	505	40 678
"Wrocław - Krakowska"	143 577	10 148	4 783	417	158 925
"Poznań - Brzeńska"	11 372	-	62 704	1 315	75 391
"Poznań - Wagrowska"	9 709	556	70 446	881	81 592
"Poznań - Piątkowska"	14 171	-	68 067	918	83 156
"Poznań - Dożynkowa"	52	-	39	54	145
"Łódź - Tuwima"	8 814	-	67 352	910	77 076
"Łódź - Pomorska 26"	2 712	-	1 104	31	3 847
"Łódź - Jaracza"	12 244	918	1 284	139	14 585
"Łódź - Rembielińskiego"	9 285	685	37 986	470	48 426
"Wrocław - Sienkiewicza"	30 739	144	55 137	1 085	87 105
"Wrocław - Międzyleska"	9 047	-	599	109	9 755
"Poznań - Dąbrowskiego"	-	-	2 209	19	2 228
"Gdańsk - Wałowa"	223 781	7 747	5 380	2 565	239 473
"Łódź - Pomorska 108"	19 360	-	1 190	214	20 764
"Wrocław - Kwiska"	18 690	332	1 593	186	20 801
"Kraków - Cystersów 22"	24 619	1 645	1 357	529	28 150
"Kraków - Cystersów 20A"	9 479	1 937	-	-	11 416
"Wrocław - Popowice VII B"	37 587	1 309	1 581	76	40 553
"Poznań - Nowa Łacina"	22 143	-	34 281	683	57 107
"Poznań - Św. Michała"	17 627	-	9 014	469	27 110
"Poznań - Nałkowska"	21 009	1 018	2 410	28	24 465
"Poznań - Anny Jantar"	12 227	-	18 035	432	30 694
"Poznań - Hawelańska"	-	-	-	30	30
"Poznań - Jeleniogórska"	10 743	164	11 567	286	22 760
"Wrocław - Braniborska"	-	-	631	3	634
"Wrocław - Dąbrowskiego 138"	6 753	712	681	50	8 196
"Katowice - Dębowa 97-101"	8 547	-	562	91	9 200
RAZEM	784 608	31 759	636 834	18 161	1 471 362

* Wartość bieżąca opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów z uwzględnieniem zdyskontowanej opłaty z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w własność gruntu.

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2021)	GRUNT	Opłata z tytułu PWUG*	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Wrocław - Port Popowice - etap III"	35 798	498	41 589	-	77 885
"Wrocław - Międzyzleska"	23 557		-	3 179	26 736
"Wrocław - Legnicka 36"	31 191	3 598	2 648	-	37 437
"Wrocław - Pułaskiego"	9 757	417	8 040	-	18 214
"Wrocław - Krakowska"	143 560	10 137	819	-	154 516
"Poznań - Brzeńska"	11 372		18 438	729	30 539
"Poznań - Wagrowska"	9 709	601	29 727	32	40 069
"Poznań - Piątkowska"	14 171	-	16 274	228	30 673
"Poznań - Dożynkowa"	46	-	17	54	117
"Łódź - Tuwima"	8 814	-	15 262	278	24 354
"Łódź - Pomorska 26"	2 712	-	369	-	3 081
"Łódź - Jaracza"	12 244	919	215	-	13 378
"Łódź - Rembielińskiego"	9 285	1 555	1 099	-	11 939
"Wrocław - Sienkiewicza"	30 739	449	21 169	-	52 357
"Wrocław - Międzyzleska"	291	-	-	-	291
"Wrocław - Buforowa II"	8 480	-	23 802	142	32 424
"Poznań - Dąbrowskiego"	-	713	214	-	927
"Gdańsk - Wałowa"	223 781	7 764	1 589	-	233 134
"Łódź - Pomorska 108"	19 360	-	160	-	19 520
"Wrocław - Kwiska"	18 688	335	106	-	19 129
"Kraków - Cystersów 22"	24 590	1 800	153	-	26 543
"Kraków - Cystersów 20A"	9 479	1 878	11	-	11 368
"Wrocław - Popowice VII B"	31	-	-	-	31
"Poznań - Nowa Łacina"	22 133	-	8 184	-	30 317
"Poznań - Św. Michała"	17 617	-	7 634	-	25 251
"Poznań - Nałkowska"	169	-	13	-	182
"Łódź - Wodna"	142	-	-	-	142
Kraków - Przemysłowa"	197	-	-	-	197
"Poznań - Anny Jantar"	64	-	1 811	-	1 875
"Poznań - Hawelańska"	-	-	6 559	-	6 559
"Poznań - Jeleniogórska"	-	-	101	-	101
"Wrocław - Braniborska"	-	-	169	-	169
"Wrocław - Dąbrowskiego 138"	6 753	-	113	-	6 866
RAZEM	687 976	30 664	206 285	4 642	936 320

* Wartość bieżąca opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów z uwzględnieniem zdyskontowanej opłaty z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w własność gruntu.

5.8. Pożyczki krótkoterminowe

ZMIANY UDZIELONYCH POŻYCZEK KRÓTKOTERMINOWYCH	31.12.2022	31.12.2021
a) wartość brutto na początek okresu	159 233	105 502
b) zwiększenia	129 410	160 949
- udzielenie pożyczek	101 475	144 806
- naliczone odsetki od pożyczek	15 145	4 569
- kapitalizacja odsetek	12 790	1 992
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	8 244
- wycena wg skorygowanej ceny nabycia	-	1 338
c) zmniejszenia	(81 901)	(107 218)
- spłata pożyczek	(66 098)	(94 899)
- spłata odsetek	(2 356)	(10 327)
- kapitalizacja odsetek	(12 790)	(1 992)
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	-
- wycena wg skorygowanej ceny nabycia	(657)	-
d) wartość brutto na koniec okresu	206 742	159 233
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	159 233	105 502
i) wartość netto na koniec okresu	206 742	159 233

Stan na 31.12.2022

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Razem saldo pożyczki
VD Serwis Sp. z o.o.	16.08.2021	31.12.2023	WIBOR 6M + marża	5 680	-	5 680
VD Rent Wrocław 1 sp. z o.o.	18.05.2021	31.12.2023	WIBOR 6M + marża	16 446	-	16 446
	01.06.2021	31.12.2023	WIBOR 6M + marża	53 900	-	53 900
VD Rent Wrocław 2 sp. z o.o.	16.08.2021	31.12.2023	WIBOR 6M + marża	56 738	-	56 738
	11.10.2022	31.12.2023	WIBOR 6M + marża	73 978	-	73 978
Razem				206 742	-	206 742

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Stan na 31.12.2021

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Razem saldo pożyczki
VD Serwis sp. z o.o.	16.12.2019	31.12.2022	WIBOR 3M + marża	6 000	869	6 869
	16.08.2021	31.12.2022	WIBOR 6M + marża	8 276	20	8 296
VD Rent Wrocław 1 sp. z o.o.	18.05.2021	31.12.2022	WIBOR 6M + marża	18 115	131	18 246
	01.06.2021	31.12.2022	WIBOR 6M + marża	49 633	278	49 911
VD Rent Wrocław 2 sp. z o.o.	18.06.2021	31.12.2022	WIBOR 6M + marża	54 832	197	55 029
Ogrody Botaniczne sp. z o.o.	23.12.2021	31.12.2022	WIBOR 6M + marża	20 882	-	20 882
Razem				157 738	1 495	159 233

5.9. Należności krótkoterminowe

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2022	31.12.2021
a) należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	200 375	52 290
- od jednostek powiązanych	182 596	39 692
- od pozostałych jednostek	17 779	12 598
b) należności publiczno-prawne, w tym:	12 487	14 954
- z tytułu podatku bieżącego dochodowego	-	127
c) pozostałe należności, w tym:	498	27
- od jednostek powiązanych	251	-
- od pozostałych jednostek	247	27
Należności krótkoterminowe brutto razem	213 360	67 271
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	6	16
Należności krótkoterminowe netto razem	213 354	67 255

ANALIZA WIEKOWA NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, PRZETERMINOWANYCH, KTÓRE NIE UTRACIŁY WARTOŚCI	31.12.2022	31.12.2021
Okres przeterminowania od 1 do 180 dni	1 347	574
Okres przeterminowania od 181 do 360 dni	5	30
Okres przeterminowania powyżej 360 dni	49	68
Razem	1 401	672

W poniższej tabeli przedstawiono zmiany stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych:

ZMIANY ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	31.12.2022	31.12.2021
Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe na początek okresu	16	-
Zwiększenie	20	16
Wykorzystanie	-	-
Zmniejszenie	(30)	-
Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe na koniec okresu	6	16

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

5.10. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE	31.12.2022	31.12.2021
a) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	90 119	80 369
b) inne środki pieniężne	-	-
c) inne aktywa pieniężne	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	90 119	80 369
Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych	-	-
Różnice kursowe z wyceny środków pieniężnych na dzień bilansowy	-	-
Razem środki pieniężne dla potrzeb sprawozdania z przepływów pieniężnych	90 119	80 369

5.11. Rozliczenia międzyokresowe

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31.12.2022	31.12.2021
a) polisy ubezpieczeniowe	46	58
b) inne koszty dotyczące przyszłych okresów	233	246
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe razem	279	304

5.12. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Vantage Development S.A. na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na 31 grudnia 2021 roku wynosił 30.108.257,72 zł i dzielił się na 48.561.706 akcji o wartości nominalnej 0,62 zł każda.

KAPITAŁ AKCYJNY (STRUKTURA) stan na dzień 31.12.2022 i 31.12.2011							
Seria/ Emisja	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/emisji według wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Brak	Brak	800 000	496		30-01-1996	30-01-1996
B	Brak	Brak	5 635 316	3 494	Gotówka	19-01-1999	19-01-1999
C	Brak	Brak	12 764 684	7 914	Gotówka	08-03-2008	08-03-2008
D	Brak	Brak	6 724 380	4 169	Aport	09-05-2008	09-05-2008
E	Brak	Brak	22 637 326	14 037	Aport	01-03-2012	01-03-2012
F	Brak	Brak			Gotówka	04-12-2013	01-01-2012
Liczba akcji razem			48 561 706				
Kapitał zakładowy razem				30 110			
Wartość nominalna jednej akcji w PLN				0,62			

Na dzień 31.12.2022 roku i 31.12.2021 roku struktura akcjonariatu przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH	48 561 706	100%	48 561 706	100%

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

5.13. Pożyczki krótkoterminowe (otrzymane)

ZMIANY POŻYCZEK KRÓTKOTERMINOWYCH	31.12.2022	31.12.2021
a) wartość na początek okresu	736 508	69 304
b) zwiększenia	547 214	668 328
- otrzymanie pożyczek	516 439	650 220
- naliczone odsetki od pożyczek	15 112	2 788
- wycena wynikająca z różnic kursowych	15 663	15 320
c) zmniejszenia	-	(1 124)
- spłata odsetek	-	(1 124)
d) wartość brutto na koniec okresu	1 283 722	736 508

Szczegóły dotyczące pożyczki zaciągniętej przez Spółkę zamieszczono w poniższej tabeli:

Stan na 31.12.2022

Pożyczkodawca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Wycena z tytułu różnic kursowych	Razem saldo pożyczki
TAG Beteiligungs und Immobilienverwaltung GmbH	09.09.2020	31.08.2023	2,80 %	333 674	5 692	18 377	357 743
	06.07.2021	31.07.2023	2,80 %	452 287	8 171	17 004	477 462
	09.03.2022	31.03.2023	1,50 %	447 433	2 992	(1 908)	448 517
Razem				1 233 394	16 855	33 473	1 283 722

Stan na 31.12.2021

Pożyczkodawca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Wycena z tytułu różnic kursowych	Razem saldo pożyczki
TAG Beteiligungs und Immobilienverwaltung GmbH	09.09.2020	31.08.2022	0,77 %	333 674	859	11 310	345 843
	06.07.2021	31.07.2022	0,77 %	383 281	885	6 500	390 665
Razem				716 955	1 743	17 810	736 508

5.14. Zobowiązania z tytułu leasingu

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU (dla leasingobiorcy)	Minimalne raty leasingowe		Wartość bieżąca	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, płatne w okresie:				
do 1 roku	2 543	2 949	2 390	2 747
od 1 do 3 lat	4 849	4 767	4 143	4 126
od 3 do 5 lat	4 517	4 514	3 385	3 383
powyżej 5 lat	63 291	62 681	22 421	21 409
Razem	75 200	74 911	32 339	31 665
Minus: koszty do poniesienia w kolejnych okresach	(42 861)	(43 246)	N/D	N/D
Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych	32 339	31 665	N/D	N/D
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	N/D	N/D	29 949	28 918
- w tym zobowiązania z tyt. prawa wieczystego użytkowania gruntów	N/D	N/D	29 641	28 566
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	N/D	N/D	2 390	2 747
- w tym zobowiązania z tyt. prawa wieczystego użytkowania gruntów	N/D	N/D	2 118	2 098

5.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE	31.12.2022	31.12.2021
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	121 572	130 898
- wobec jednostek powiązanych	247	51 246
- wobec pozostałych jednostek	121 326	79 652
b) zobowiązania publicznoprawne, w tym:	2 288	778
- z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	781	-
c) zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	1 367	503
d) pozostałe zobowiązania, w tym:	5 100	1 340
- z tytułu zakupu udziałów TAG Residential Real Estate 2 Sp. z o.o.	4 000	-
- pozostałe	1 100	1 340
e) przychody przyszłych okresów z tytułu przeniesienia lokali do spółek najmowych	169 383	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe razem	299 710	133 518

5.16. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.12.2022	31.12.2021
a) kaucje długoterminowe	3 385	1 203
b) przychody przyszłych okresów - usługi usuwania usterek rozliczane w czasie	212	402
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	3 597	1 605

5.17. Przychody ze sprzedaży

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów (wg MSSF15)	101 311	36 225
- usługi zarządzania projektami i nieruchomościami	14 043	12 979
- usługi budowlane	10 782	22 410
- pozostałe usługi	1 606	836
- przychody ze sprzedaży nieruchomości na najem	74 880	-
Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów (wg MSSF16)	4 096	3 205
- najem	4 096	3 205
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów, usług, materiałów i towarów RAZEM	105 407	39 430

5.18. Koszty według rodzaju

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
1. Amortyzacja	(1 551)	(1 337)
2. Zużycie materiałów i energii	(1 232)	(963)
3. Usługi obce	(521 006)	(226 290)
4. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze	(21 086)	(15 117)
5. Pozostałe koszty rodzajowe	(5 455)	(4 296)
6. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
I. Koszty według rodzaju, razem	(550 330)	(248 003)
II. Zmiana stanu zapasów i rozliczeń międzyokresowych	438 021	202 337
III. Koszt wytworzenia produktów na potrzeby własne jednostki	-	-
IV. Koszty sprzedaży	1 226	1 354
V. Koszty ogólnego zarządu	7 847	5 973
Koszty własny sprzedaży (I+II+III-IV-V)	(103 236)	(38 338)

WYNAGRODZENIA, UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE I INNE ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
a) wynagrodzenia	(18 156)	(13 023)
b) składki na ubezpieczenie społeczne	(2 323)	(1 542)
c) inne świadczenia pracownicze	(607)	(552)
Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze razem	(21 086)	(15 117)

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

ZATRUDNIENIE /w osobach/	31.12.2022	31.12.2021
Liczba pracowników	110	88

5.19. Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
a) sprzedaż nieruchomości	8	-
b) odszkodowania	216	13
c) korekta roczna VAT	349	
c) pozostałe	36	59
Pozostałe przychody operacyjne razem	609	72

5.20. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
a) spisanie nakładów na inwestycję	-	(49)
b) odpisy aktualizujące pozostałe aktywa, w tym:	(10)	-
- odpisy aktualizujące wartość należności	(10)	(16)
c) likwidacja środków trwałych	(1)	(25)
d) kary umowne	(76)	-
e) pozostałe	(16)	(19)
Pozostałe koszty operacyjne razem	(103)	(109)

5.21. Pozostałe przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Przychody z tytułu dywidend	16 801	64 130
Przychody finansowe z tytułu odsetek	16 548	8 138
a) odsetki od środków na rachunkach bieżących i terminowych	2 060	54
b) odsetki od udzielonych pożyczek, w tym:	14 488	8 084
- od jednostek powiązanych	14 488	8 084
c) pozostałe odsetki	-	-
Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:	-	-
a) aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Inne przychody finansowe	96	14
a) inne przychody finansowe	96	14
Przychody finansowe razem	33 444	72 282

5.22. Pozostałe koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Koszty z tytułu odsetek	(6 313)	(1 465)
a) od obligacji, w tym:	-	-
a) od pożyczek, w tym:	(4 150)	(173)
- od jednostek powiązanych	(4 150)	(173)
b) od zobowiązań leasingowych	(2 152)	(1 276)
- w tym od zobowiązań z tytułu PWUG	(2 119)	(1 209)
c) pozostałe odsetki	(11)	(16)
Strata ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:	-	-
a) zwiększenie odpisów aktualizujących wartość udziałów	-	-
Inne koszty finansowe	(16 521)	(15 707)
a) Różnice kursowe	(16 521)	(15 388)
b) pozostałe	-	(319)
Koszty finansowe razem	(22 834)	(17 172)

5.23. Zmiana stanu zapasów

ZMIANA STANU ZAPASÓW	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
- bilansowa zmiana stanu zapasów	(535 042)	(768 117)
- bilansowa zmiana PWUG	1 095	21 384
- aktywowane odsetki z tyt. pożyczki	10 962	2 555
Razem	(522 985)	(744 178)

5.24. Zmiana stanu należności

ZMIANA STANU NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I PUBLICZNOPRAWNE	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
- bilansowa zmiana stanu należności długo- i krótkoterminowych	(146 643)	(24 776)
- zmiana stanu należności inwestycyjnych (niewypłacone dywidendy od spółek zależnych)	251	-
Razem	(146 392)	(24 776)

5.25. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek, kredytów i leasingu

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ, Z WYJĄTKIEM KREDYTÓW I POŻYCZEK	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
- bilansowa zmiana stanu zobowiązań	716 071	120 280
- zmiana stanu zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek	(547 214)	-
- zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu, w tym prawa wieczystego użytkowania gruntów	(674)	-
Razem	168 183	120 280

5.26. Inne korekty

INNE KOREKTY	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
- rozliczenie połączeń ze spółkami zależnymi	23 616	2 434
Razem	23 616	2 434

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

5.27. Nabycie aktywów finansowych

NABYCIE AKTYWÓW FINANSOWYCH	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
- dopłaty do kapitału spółek zależnych	-	(8 576)
- objęcie udziałów/ akcji w spółkach zależnych	(4 115)	(7 543)
Razem	(4 115)	(16 119)

5.28. Zmiana zobowiązań wynikająca z działalności finansowej

Stan na dzień 31.12.2022

ZMIANA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCA Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ	Pożyczki i kredyty bankowe	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Zobowiązania z tytułu PWUG
Stan na początek okresu	736 508	1 001	30 664
Zwiększenia	547 214	441	3 214
Wpływ kapitału	516 439	408	-
Naliczenie odsetek	15 112	33	2 119
Wycena wynikająca z różnic kursowych	15 663	-	-
Zobowiązanie wg MSSF 16	-	-	1 095
Zmniejszenia	-	(862)	(2 119)
Spłata kapitału	-	(829)	(2 119)
Spłata odsetek	-	(33)	-
Wycena bilansowa	-	-	-
Modyfikacje umów	-	-	-
Stan na koniec okresu	1 283 722	580	31 759

Stan na dzień 31.12.2021

ZMIANA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCA Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ	Pożyczki i kredyty bankowe	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Zobowiązania z tytułu PWUG
Stan na początek okresu	69 304	1 208	9 280
Zwiększenia	653 008	507	26 846
Wpływ kapitału	650 220	440	-
Naliczenie odsetek	2 788	67	1 209
Wycena wynikająca z różnic kursowych	-	-	-
Zobowiązanie wg MSSF 16	-	-	25 637
Zmniejszenia	14 196	(714)	(5 462)
Spłata kapitału	-	(671)	(1 393)
Spłata odsetek	(1 124)	-	-
Wycena bilansowa	15 320	-	-
Modyfikacje umów	-	(43)	(4 069)
Stan na koniec okresu	736 508	1 001	30 664

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

6. ZMIANA WARTOŚCI SZACUNKOWYCH

6.1. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Vantage Development S.A. dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej kompensuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku z rezerwą na podatek odroczony.

Stan tych składników na 31 grudnia 2022 roku i na 31 grudnia 2021 przedstawia poniższa tabela.

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANE UJEMNYMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	31.12.2022	31.12.2021
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	1 403	1 008
pozostałych rezerw	692	21
koszty usług i opłat niematerialnych jako NKUP	-	164
odpisów aktualizujących należności	2	-
wycena i odsetki od pożyczek	7 222	3 383
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	90	115
Razem	9 409	4 691
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(179)	(533)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 230	4 158

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANA DODATNYMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	31.12.2022	31.12.2021
odsetek od pożyczek i objętych obligacji	-	284
odsetki zapłacone wchodzące w wartość nieruchomości	179	179
rezerwy na koszty	-	70
Razem	179	533
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(179)	(533)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-

6.2. Rezerwy na przyszłe zobowiązania

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW)	31.12.2022	31.12.2021
a) stan na początek okresu	4 635	2 740
- rezerwa na urlopy	367	231
- rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia	4 205	2 509
- rezerwa na podatki	63	-
b) zwiększenia	7 604	4 635
- rezerwa na urlopy	434	367
- rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia	6 948	4 205
- rezerwa na podatki	222	63
c) wykorzystanie	(4 572)	(2 740)
- rezerwa na urlopy	(367)	(231)
- rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia	(4 205)	(2 509)
d) rozwiązanie	-	-
e) stan na koniec okresu	7 667	4 635
- rezerwa na urlopy	434	367
- rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia	6 948	4 205
- rezerwa na podatki	285	63
Rezerwy krótkoterminowe RAZEM	7 667	4 635

6.3. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
1. Podatek bieżący od dochodów roku bieżącego	(2 797)	(5 541)
2. Korekty dotyczące lat ubiegłych	47	(192)
Podatek bieżący razem	(2 750)	(5 733)
1. Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	5 059	5 873
Podatek odroczony razem	5 059	5 873
Podatek dochodowy razem	2 309	140

Uzgodnienie podatku dochodowego do wyniku brutto przed opodatkowaniem według ustalonej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 i na 31 grudnia 2021 roku przedstawia się następująco:

OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Zysk (Strata) brutto	4 213	48 838
Podatek teoretyczny wg stawki 19%	(801)	(9 279)
Efekt podatkowy dochodów nie zaliczanych do dochodu do opodatkowania	3 207	12 185
Efekt podatkowy kosztów nie uznawanych za koszty uzyskania przychodu	(348)	(180)
Wpływ podatkowy wyników spółek komandytowych	-	(2 465)
Efekt podatkowy kosztów niebędących kosztami bilansowymi	-	(70)
Pozostałe różnice	250	(51)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	2 309	140

7. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2021 ROK

W dniu 13 maja 2022 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Vantage Development S.A. zatwierdziło sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za 2021 rok.

Tego samego dnia Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Vantage Development S.A. zdecydowało o przeznaczeniu zysku netto Spółki w wysokości 48.978 tys. zł w całości na kapitał zapasowy z możliwością późniejszej wypłaty akcjonariuszom.

8. INSTRUMENTY FINANSOWE

INSRTUMENTY FINANSOWE WG KATEGORII	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Aktywa finansowe				
Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, w tym:	497 729	291 903	497 729	291 903
- środki pieniężne	90 119	80 369	90 119	80 369
- należności z tytułu pożyczek	206 742	159 233	206 742	159 233
- należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	200 867	52 301	200 867	52 301
Aktywa finansowe razem	497 729	291 903	497 729	291 903
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, w tym:	1 613 483	900 914	1 613 483	900 914
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	297 422	132 741	297 422	132 741
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	1 283 722	736 508	1 283 722	736 508
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	580	1 001	580	1 001
- zobowiązania z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu	31 759	30 664	31 759	30 664
Zobowiązania finansowe razem	1 613 483	900 914	1 613 483	900 914

Wszystkie instrumenty finansowe (zaprezentowane w nocie powyżej) są przez Spółkę klasyfikowane do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej. Sposób i technika wyceny instrumentów wycenianych w wartości godziwej nie zmieniły się w porównaniu do sposobu i techniki wyceny na dzień 31 grudnia 2021 roku.

Zarówno w okresie sprawozdawczym, jak i w okresie porównywalnym w Spółce nie dokonano przesunięć między poszczególnymi poziomami hierarchii wartości godziwej instrumentów finansowych, jak również nie miała miejsca zmiana klasyfikacji instrumentów w wyniku zmiany celu lub wykorzystania instrumentów finansowych.

W ocenie Zarządu wartość godziwa wszystkich kategorii instrumentów finansowych ujawnionych w sprawozdaniu finansowym nie odbiega znacząco od wartości księgowej.

01.01.2022– 31.12.2022	Pożyczki udzielone i należności własne	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody (koszty) z tytułu wyceny do wartość godziwej	-	-	-
Przychody (koszty) z tytułu odsetek	16 548	(6 302)	10 247
Dywidendy	16 801	-	16 801
Zyski (straty) ze zbycia instrumentów finansowych	-	-	-
Razem zysk strata	33 349	(6 302)	27 047
01.01.2021– 31.12.2021	Pożyczki udzielone i należności własne	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody (koszty) z tytułu wyceny do wartość godziwej	-	-	-
Przychody (koszty) z tytułu odsetek	8 138	(1 449)	6 689
Dywidendy	64 130	-	64 130
Zyski (straty) ze zbycia instrumentów finansowych	-	-	-
Razem zysk strata	72 268	(1 449)	70 819

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

9. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI I NA MAJĄTKU SPÓŁKI

9.1 Zobowiązania warunkowe posiadane przez Vantage Development S.A. na dzień 31.12.2022

Zobowiązania warunkowe posiadane przez Vantage Development S.A. na dzień 31.12.2022 r.			
Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota
1	09.10.2015	Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A. a FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Wierzyciel; VD Serwis sp. z o.o. jako dłużnikiem	Vantage Development SA niniejszym poręcza za zobowiązanie przyszłe Dłużnika wynikające z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży w zakresie Gwarancji Budowlanej w szczególności na wypadek upadłości, restrukturyzacji lub likwidacji Dłużnika do górnej kwoty 1 000 000 PLN
2	13.07.2016	Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development SA jako poręczycielem, FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako wierzycielem, VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako dłużnikiem	Vantage Development SA niniejszym poręcza za zobowiązanie przyszłe Dłużnika wynikające z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży w zakresie Gwarancji Budowlanej w szczególności na wypadek upadłości, restrukturyzacji lub likwidacji Dłużnika do górnej kwoty 1 000 000 PLN
3	29.09.2017	Poręczenie wg prawa wekslowego Vantage Development SA za zobowiązania wynikające z Umowy o udzielenie gwarancji nr 09/153/17 z dnia 29.09.2017 r. pomiędzy VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a mBankiem SA	Vantage Development SA zobowiązał się wobec Banku do spłaty zobowiązań powstałych w związku z umową o udzielenie gwarancji na kwotę odpowiadającą zaległemu zadłużeniu wraz z należnymi prowizjami, opłatami, odsetkami i innymi kosztami.

9.2 Zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Spółki

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka Vantage Development S.A., posiadała następujące rodzaje zobowiązań zabezpieczonych weksłami:

Zobowiązania zabezpieczone weksłami na dzień 31.12.2022 r.			
Lp.	Data zawarcia	Weksle	Kwota
1	2016-11-14	weksel in blanco wystawiony przez VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k. poręczony przez Vantage Development SA	Najwyższa suma zabezpieczenia 1 897 230,69 PLN
2	2017-09-29	weksel in blanco wystawiony przez Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. poręczony przez Vantage Development SA	Najwyższa suma zabezpieczenia 1 050 000,00 PLN

10. CEL I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka należą pożyczki, umowy leasingowe oraz środki pieniężne. Spółka posiada również należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług powstające bezpośrednio w związku z prowadzoną przez nią działalnością.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim krótkoterminowych zobowiązań finansowych tj. udzielonych spółce pożyczek przez właściciela, pożyczek udzielonych spółkom zależnym oraz środków zgromadzonych na rachunkach bieżących. Efektywne oprocentowanie aktywów i zobowiązań finansowych jest równe nominalnej stopie procentowej. Wysokość oprocentowania ustala się w większości w oparciu WIBOR 6M powiększoną o wynegocjowaną marżę.

Wzrost stopy procentowej o 1% spowodowałaby zmianę przychodów odsetkowych oraz kosztów odsetkowych Spółki odpowiednio o kwoty wykazane w poniższej tabeli:

	Wpływ na wynik finansowy
31 grudnia 2022 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	2 243
Pasywa zmiennoprocentowe	(2 196)
31 grudnia 2021 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	1 852
Pasywa zmiennoprocentowe	(835)

Aktywa zmiennoprocentowe obejmują średni stan środków pieniężnych oraz pożyczki w okresie sprawozdawczym. Pasywa zmiennoprocentowe obejmują natomiast uśrednioną wartość zadłużenia z tytułu otrzymanych pożyczek.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie dokonywała zabezpieczenia planowanych transakcji przy zastosowaniu pochodnych instrumentów zabezpieczających.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, depozytów w bankach i instytucjach finansowych oraz zaangażowanych kredytowych w odniesieniu do kontrahentów (nierozliczone należności).

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego. Ponadto większość należności dotyczy transakcji z jednostkami powiązanymi – spółkami celowymi. W przypadku tych aktywów finansowych, które nie są przeterminowane ani nie utraciły wartości, kierownictwo nie przewiduje żadnych strat z tytułu nie wywiązania się kontrahentów ze zobowiązań.

Ryzyko walutowe

Spółka nie korzysta z kredytów bankowych w walutach oraz nie uzyskuje przychodów w walutach. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem Spółka korzystała z finansowania udzielonego w walucie przez TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH. Spółka nie korzystała z zabezpieczeń ryzyka walutowego. Ryzyko związane z zaciągnięciem finansowania w EUR równoważone jest poprzez korzystne oprocentowanie pożyczki oraz związane z tym niższe ryzyko stopy procentowej, jak również niskie ryzyko związane z płynnością (finansowanie udzielone jest przez głównego Akcjonariusza).

Ryzyko związane z płynnością

Spółka monitoruje ryzyko utraty lub zachwiania płynności finansowej przy pomocy narzędzia do okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji, jak i aktywów/pasywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie ze źródeł finansowania, takich jak pożyczki, leasing. Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania finansowego wskaźniki finansowe określające zdolność do spłaty zobowiązań Spółki są na bezpiecznym poziomie.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

11. INFORMACJE O ISTOTNYCH POSTĘPOWANIACH DOTYCZĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki w 2022 roku przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań ani wierzytelności Vantage Development S.A. z jakimkolwiek kontrahentem lub jego grupą kapitałową, których jednorazowa lub łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Vantage Development S.A.

12. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Poniższe tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi w okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2022 oraz 31 grudnia 2021 roku:

01.01.2022 - 31.12.2022	Jednostki zależne i współzależne	Jednostki powiązane*	Jednostki dominujące	Jednostki powiązane przez kluczowe kierownictwo**	Razem
Zakup usług	23 489	301	-	-	23 790
Sprzedaż usług (łącznie z usługami refakturowanymi)	100 380	79	141	98	100 698
Należności długo- i krótkoterminowe, z wyjątkiem pożyczek	182 702	-	141	4	182 847
Zobowiązania, z wyjątkiem pożyczek i obligacji	169 631	-	4 000	-	173 631
Pożyczki udzielone	206 742	-	-	-	206 742
Pożyczki otrzymane	-	-	1 283 722	-	1 283 722
Przychody finansowe - odsetki	14 488	-	-	-	14 488
Przychody finansowe - dywidendy	16 801	-	-	-	16 801
Pozostałe przychody finansowe	96	-	-	-	96
Koszty finansowe - odsetki	-	-	4 150	-	4 150

01.01.2021 - 31.12.2021	Jednostki zależne i współzależne	Jednostki powiązane*	Jednostki dominujące	Jednostki powiązane przez kluczowe kierownictwo**	Razem
Zakup usług	3 604	2 234	-	-	5 838
Sprzedaż usług (łącznie z usługami refakturowanymi)	34 609	1 192	-	-	35 801
Należności długo- i krótkoterminowe, z wyjątkiem pożyczek	39 552	140	-	-	39 692
Zobowiązania, z wyjątkiem pożyczek i obligacji	2 234	49 012	-	-	51 246
Pożyczki udzielone	159 233	-	-	-	159 233
Pożyczki otrzymane	-	-	736 508	-	736 508
Przychody finansowe - odsetki	8 084	-	-	-	8 084
Przychody finansowe - dywidendy	64 130	-	-	-	64 130
Pozostałe przychody finansowe	14	-	-	-	14
Koszty finansowe - odsetki	-	-	173	-	173

*Spółki z grupy TAG Immobilien AG, inne niż jednostki zależne, współzależne i dominujące.

**Pozycja obejmuje członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki, ich małżonków, rodzeństwo, wstępnych, zstępnych oraz inne bliskie im osoby.

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Sprzedaż na rzecz oraz zakupy od podmiotów powiązanych dokonywane są według cen ustalonych zgodnie ze strategią stosowania cen w Grupie Vantage Development. Strategia ta zakłada, iż tam gdzie jest to możliwe, ustala się ceny porównywalne do cen stosowanych na rynku, w pozostałych przypadkach ceny ustalone są na podstawie innych metod wyceny dopuszczalnych przez art. 9a Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Zaległe zobowiązania/należności na koniec okresu są nieoprocentowane i rozliczone gotówkowo lub bezgotówkowo.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

WYNAGRODZENIA KLUCZOWEGO KIEROWNICTWA SPÓŁKI

WYNAGRODZENIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Wynagrodzenia osób zarządzających Vantage Development S.A. i będących członkami Zarządu Spółki	4 587	2 911
Wynagrodzenia osób nadzorujących Vantage Development S.A. i będących członkami Rady Nadzorczej	156	-
Wynagrodzenia osób zarządzających pozostałych spółek z Grupy Vantage Development i będących członkami Zarządu Spółki	32	32
Razem	4 775	2 943

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	4 775	2 911
Świadczenia po okresie zatrudnienia	-	-
Inne świadczenia długoterminowe	-	-
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	86	-
Razem	4 861	2 911

13. ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

Po dniu bilansowym nie nastąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2022 roku, które nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym.

Jednakże po dniu bilansowym nastąpiły inne istotne zdarzenia:

- Na podstawie uchwał nr 02/03/2023 i 03/03/2023 podjętych przez wspólników spółki Port Popowice Sp. z o.o. sp. k., spółka otrzymała zaliczki na poczet przewidywanego zysku w roku obrotowym 2022 i 2023 w łącznej kwocie 29.246 tys. zł,
- Na podstawie aktu notarialnego podpisanego w dniu 29 marca 2023 roku (rep. A 2157/2023) Spółka sprzedała na rzecz VD Rent Poznań 1 Sp. z o.o. dwa budynki mieszkalno-handlowo-usługowe wraz z garażem podziemnym położone przy ul. Piątkowskiej 92-92C w Poznaniu za kwotę 93.450 tys. zł netto.
- Na podstawie aktu notarialnego podpisanego w dniu 29 marca 2023 roku (rep. A 2149/2023) Spółka przeniosła na rzecz VD Rent Wrocław 1 Sp. z o.o. prawo własności zakończonej inwestycji mieszkaniowej położonej w obrębie ulic Popowickiej i Białowieskiej we Wrocławiu. Cena netto nieruchomości wyniosła 149.207 tys. zł.

14. ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. W CIĄGU 2022 ROKU I DO DNIA PRZEKAZANIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA

Zarząd

Skład Zarządu Vantage Development S.A. na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Imię i nazwisko	Funkcja	Początek kadencji	Koniec kadencji
Eyal Keltsh	Prezes Zarządu	21.10.2022	21.10.2025
Marta Hejak	Wiceprezes Zarządu	21.10.2022	21.10.2025
Dariusz Pawlukowicz	Wiceprezes Zarządu	21.10.2022	21.10.2025

W roku obrotowym 2022 nastąpiły zmiany w składzie Zarządu. W dniu 21 października 2022 roku Rada Nadzorcza Spółki odwołała z funkcji Prezesa Zarządu pana Edwarda Laufera, a powołała w skład Zarządu Spółki pana Eyala Keltsh w funkcji Prezesa Zarządu oraz panią Martę Hejak jako Wiceprezesa Zarządu. W Zarządzie Spółki pozostał pan Dariusz Pawlukowicz w funkcji Wiceprezesa Zarządu.

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. na dzień 31 grudnia 2022 roku przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Funkcja	Początek kadencji	Koniec kadencji
Harboe Vaagt	Przewodniczący Rady Nadzorczej	15.01.2020	15.01.2023
Martin Thiel	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	15.01.2020	15.01.2023
Claudia Hoyer	Członek Rady Nadzorczej	15.01.2020	15.01.2023
Radosław Zbigniew Biedeki	Członek Rady Nadzorczej	15.01.2020	15.01.2023
Przemysław Kurczewski	Członek Rady Nadzorczej	10.05.2022	15.01.2023

Pan Przemysław Kurczewski został powołany w skład Rady Nadzorczej Spółki w dniu 13 maja 2022 roku, uchwałą nr 11 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki.

Po zakończeniu okresu, objętego Sprawozdaniem, w dniu 19 stycznia 2023 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, w związku z upływem kadencji Rady Nadzorczej, podjęło szereg uchwał w sprawie powołania członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.

Skład Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

Imię i nazwisko	Funkcja	Początek kadencji	Koniec kadencji
Oskar Kazanelson	Przewodniczący Rady Nadzorczej	19.01.2023	19.01.2026
Martin Thiel	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	19.01.2023	19.01.2026
Harboe Vaagt	Członek Rady Nadzorczej	19.01.2023	19.01.2026
Claudia Hoyer	Członek Rady Nadzorczej	19.01.2023	19.01.2026
Radosław Zbigniew Biedeki	Członek Rady Nadzorczej	19.01.2023	19.01.2026
Przemysław Kurczewski	Członek Rady Nadzorczej	19.01.2023	19.01.2026

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
05.05.2023 r.	Eyal Keltsh	Prezes Zarządu	Signature Not Verified Dokument podpisany przez Eyal Keltsh Data: 2023-05-19 17:07:56 CEST
05.05.2023 r.	Marta Hejak	Wiceprezes Zarządu	Podpisany elektronicznie przez Marta Hejak 19.05.2023 15:42:41 +02'00'
05.05.2023 r.	Dariusz Pawlukowicz	Wiceprezes Zarządu	Signed by / Podpisano przez: Dariusz Pawlukowicz Date / Data: 2023-05-19 16:11

PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
05.05.2023 r.	Anna Gleń	Główny Księgowy Grupy Kapitałowej	Signed by / Podpisano przez: Anna Gleń Date / Data: 2023-05-07 12:18

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

**Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej
Vantage Development S.A.**

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego Vantage Development S.A. („Jednostka”), które zawiera:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2022 r.;
- sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r.:
- sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów;
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym;
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych;

oraz

- informację dodatkową zawierającą opis przyjętych zasad rachunkowości i inne informacje objaśniające

(„sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe Jednostki:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Jednostki na dzień 31 grudnia 2022 r., finansowych wyników działalności oraz przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony tego dnia, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF UE”) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne, we wszystkich istotnych aspektach, co do formy i treści z obowiązującymi Jednostkę przepisami prawa oraz statutem Jednostki;
- zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”).

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- Krajowych Standardów Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”);
- ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („ustawa o biegłych rewidentach”).

Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami i regulacjami została opisana w sekcji Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Niezależność i etyka

Jesteśmy niezależni od Jednostki zgodnie z Międzynarodowym kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etyki dla Księgowych („Kodeks IESBA”), przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do naszego badania sprawozdania finansowego w Polsce i spełniliśmy wszystkie obowiązki etyczne wynikające z tych wymogów i Kodeksu IESBA. W trakcie badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Jednostki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Odpowiedzialność Kierownika i Rady Nadzorczej Jednostki za sprawozdanie finansowe

Kierownik Jednostki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego przedstawiającego rzetelny i jasny obraz zgodnie z MSSF UE, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Jednostkę przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Kierownik Jednostki uznaje za niezbędną, aby zapewnić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Kierownik Jednostki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Jednostki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, kwestii związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie założenia kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Kierownik Jednostki albo zamierza dokonać likwidacji Jednostki, zaniechać prowadzenia działalności, albo gdy nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania prowadzenia działalności.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości Kierownik Jednostki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w tej ustawie. Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki są odpowiedzialni za nadzór nad procesem sprawozdawczości finansowej Jednostki.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Celem badania jest uzyskanie racjonalnej pewności, czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podejmowane na podstawie sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Jednostki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Kierownika Jednostki, obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i szacujemy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż istotnego zniekształcenia wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może obejmować zмовę, fałszerstwo, celowe pominięcie, wprowadzenie w błąd lub obejście systemu kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej Jednostki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych z nimi ujawnień dokonanych przez Kierownika Jednostki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Kierownika Jednostki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, oceniamy, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub okolicznościami, które mogą poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Jednostki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w sprawozdaniu z badania sprawozdania finansowego na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieodpowiednie, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia sprawozdania z badania sprawozdania finansowego. Przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Jednostka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i treść sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, a także czy sprawozdanie finansowe odzwierciedla stanowiące ich podstawę transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej Jednostki informacje między innymi o planowanym zakresie i terminie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Jednostki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r. („sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Kierownika i Rady Nadzorczej Jednostki

Kierownik Jednostki jest odpowiedzialny za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami prawa.

Kierownik Jednostki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności Jednostki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r. spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności.

W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozważenie, czy nie jest ono istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym, z naszą wiedzą uzyskaną w trakcie badania, lub w inny sposób wydaje się być istotnie zniekształcone. Jeżeli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenie w sprawozdaniu z działalności, to jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami prawa oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym.

Opinia o sprawozdaniu z działalności

Na podstawie pracy wykonanej w trakcie badania sprawozdania finansowego, naszym zdaniem, sprawozdanie z działalności, we wszystkich istotnych aspektach:

- zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami prawa; oraz
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto oświadczamy, że w świetle wiedzy o Jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

W imieniu firmy audytorskiej

KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

Nr na liście firm audytorskich: 3546

*Podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym*

**WOJCIECH
DRZYMAŁA**



Kluczowy biegły rewident
Nr w rejestrze 90095
Pełnomocnik

Wrocław, 22 maja 2023 r.

ZAŁĄCZNIK 8
WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁEK ZALEŻNYCH EMITENTA NIEOBJĘTYCH
KONSOLIDACJĄ ZAWIERAJĄCE PODSTAWOWE POZYCJE ROCZNEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY KOŃCĄCY SIĘ
31 GRUDNIA 2022

Dane w tys. złotych	VANTAGE DEVELOP MENT S.A.	PORT POPOW ICE Sp. z o.o. sp. k.	Biznes Port Sp. z o.o.	POPOW ICE Sp. z o.o.	VD Sp. z o.o. Mieszk ania XX Sp. k.	VD Rent Wrocław w 1 Sp. z o.o.	TAG RESIDEN TIAL REAL ESTATE 2 Sp. z o.o.	VD Rent Łódź 1 Sp. z o.o.	VD Rent Poznań 1 Sp. z o.o.	VD Rent Wrocław w 2 Sp. z o.o.	VD Sp. z o. o.	VD Serwis Sp. z o.o.	IPD Invest Sp. z o.o.
	12/31/ 2022	12/31/20 22	12/31/2 022	12/31/20 22	12/31/2 022	12/31/2 022	12/31/2022	12/31/2 022	12/31/2 022	12/31/2 022	12/31/2 022	12/31/2 022	12/31/2 022
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	105 407	192 606	0	36	81	7 106	0	10	22	5 987	2 402	26 862	1
Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej	2 171	65 975	-4	36	62	3 324	-22	-47	-58	2 843	464	6 530	48
Zysk z działalności operacyjnej	-6 397	65 936	-38	-2	25	3 320	-22	-47	-58	2 855	406	5 623	-47
Zysk brutto	4 213	66 259	-37	1	15	-2 572	60	-42	-52	-3 508	429	4 994	18
Zysk netto	6 522	53 200	-30	1	12	-2 106	56	-34	-43	-2 995	346	3 980	1
													-30
Kapitał własny	465 983	163 183	3 384	58	513	-200	4 032	452	437	2 967	545	9 548	209
Zobowiązania długoterminowe	33 547	139	0	0	7	152	0	0	0	155	0	2 390	0
Zobowiązania krótkoterminowe	1 593 489	22 065	0	1	515	162 478	1	20 627	32 868	178 197	220	7 323	0
Aktywa trwałe	111 150	15 403	3 320	33	321	161 232	0	20,601	32 826	179 370	42	1 525	0
Aktywa obrotowe	1 981 869	201 019	64	26	840	1 198	4 032	477	479	1 950	873	19 342	359

[illegible]

ZAŁĄCZNIK 9
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GWARANTA ZA ROK OBROTOWY
KOŃCĄCY SIĘ 31 GRUDNIA 2022 WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM Z BADANIA



ANNUAL REPORT 2022

GROWING CASHFLOWS

TAG
Immobilien AG

GROUP FINANCIALS

in EUR m

Income statement key figures	2022	2021	2020
Rental income (net rent)	339.9	333.1	322.5
EBITDA (adjusted) Germany	233.5	226.1	222.3
EBITDA (adjusted) Poland	80.8	13.2	12.6
Consolidated net profit	117.3	585.6	402.6
Result from operations in Poland	59.3	6.7	9.1
FFO I per share in EUR	1.19	1.24	1.18
FFO I	189.4	182.0	172.6
FFO II per share in EUR	1.56	1.29	1.51
FFO II	247.3	188.8	221.9

Balance sheet key figures	12/31/2022	12/31/2021	12/31/2020
Total assets	8,214.6	7,088.6	6,478.0
Equity	3,307.7	3,129.5	2,681.5
LTV in %	46.7	43.2	45.1

Portfolio data	12/31/2022	12/31/2021	12/31/2020
Units Germany	86,914	87,576	88,313
Units Poland (completed rental apartments)	1,153	361	0
Sold units Poland	1,751	412	509
Handovers in Poland	3,510	575	719
GAV (real estate volume in total) in EUR m	7,481.4	6,735.3	5,984.4
GAV Germany (real estate volume) in EUR m	6,328.8	6,387.4	5,834.3
GAV Poland (real estate volume) in EUR m	1,152.6	347.9	150.1
Vacancy in % (total, Germany)	4.8	5.7	5.6
Vacancy in % (residential units, Germany)	4.4	5.4	4.5
I-f-I rental growth in % (Germany)	1.5	1.5	1.4
I-f-I rental growth in % (incl. vacancy reduction, Germany)	2.7	1.3	1.5

EPRA Key figures	12/31/2022	12/31/2021	12/31/2020
EPRA Earnings per share in EUR	1.08	1.01	1.03
EPRA NTA per share in EUR	20.74	25.54	21.95
EPRA Net Initial Yields in %	4.2	3.9	4.5
EPRA Vacancy Rate in %	4.4	5.6	6.0
EPRA Cost Ratio (incl. vacancy costs) in %	30.5	31.9	31.1
EPRA Cost Ratio (excl. vacancy costs) in %	27.8	29.1	28.4
EPRA Loan to Value in %	47.6	43.5	-

Employees	2022	2021	2020
Number of employees	1,739	1,390	1,354

Capital market data	
Market cap at 12/31/2022 in EUR m	1.062
Share capital at 12/31/2022 in EUR	175,489,025
WKN/ISIN	830350/DE0008303504
Number of shares at 12/31/2022 (issued)	175,489,025
Number of shares at 12/31/2022 (outstanding, without treasury shares)	175,441,591
Free Float in % (without treasury shares)	99.97
Index	MDAX/EPRA

CONTENTS

TABLE OF CONTENTS

Group financials	02		
Foreword by the Management Board	05		
Supervisory Board report	08		
EPRA reporting	14		
Combined management report	20		
Foundations of the Group	20	Report on the separate financial statements	58
■ Overview and corporate strategy	20	Forecast, opportunities and risk report	62
■ Group structure and organisation	22	Opportunities and risk report	65
■ Management system	23	Internal monitoring and risk management	79
■ Macroeconomic conditions and residential real estate market in Germany	25	Disclosures in accordance with section 289a, 315a of the German Commercial Code	80
■ Macroeconomic conditions and residential real estate market in Poland	26	Corporate Governance Statement in accordance with section 289f, 315d of the German Commercial Code	83
■ Sustainable corporate development	27	Remuneration report	83
■ Sustainability Report and ESG Rating	28		
■ Research and development	28		
■ Portfolio and portfolio strategy	29	Consolidated balance sheet	90
Business report	30	Consolidated income statement	92
■ Development of the German real estate market	30	Consolidated statement of comprehensive income	93
■ Development of the Polish residential real-estate market	33	Consolidated cash flow statement	94
■ Operative business performance Germany	34	Statement of changes in consolidated equity	96
■ Development business activities Poland	40	Notes	98
■ Acquisition of ROBYG S.A.	41	Summary of significant accounting policies	98
TAG-share and the capital market	42	Notes on the balance sheet	117
■ Share performance	42	Notes on the income statement	137
■ Share capital and shareholder structure	43	Notes on the cash flow statement	142
■ Dividend	44	Notes on segment reporting	142
■ Capital increase with subscription rights	44	Disclosures on financial instruments	144
■ Credit rating	44	Sonstige Angaben	152
Results of operations, financial position and net asset position	45	List of shareholdings in accordance with section 313 (2) of the German Commercial Code	156
■ Results of operations	45	Independent auditor's report	161
■ Asset position	50	Responsibility statement	170
■ Financial position	52	TAG financial calendar / Contact	170

FOREWORD

FOREWORD BY THE MANAGEMENT BOARD

**Dear Shareholders,
Ladies and Gentlemen,**

The 2022 financial year was not an easy year for our shareholders. A 75% drop in TAG's share price, a rights issue carried out at a significant discount to the EPRA NTA, and the suspension of a dividend payment for the 2022 financial year proposed by the Management Board and Supervisory Board clearly illustrate this.

And yet from an operational point of view, we had an extremely successful year. In the German real estate portfolio, we clearly exceeded our targets for growth in rents and vacancy reduction, and achieved better results than we have in a long time. In Poland, we continuously generated profits and liquidity inflows through sales of apartments despite the most adverse market conditions. The Polish rental market is booming, which is impressively demonstrated by the results we achieved in our portfolio of rental apartments, which is still being built out. We met our forecasts for FFO I and FFO II, and the outlook is very positive in both markets as well: a strong population influx and a shortage of new construction will continue to ensure strong demand for apartments in the years to come.

Our two Polish subsidiaries Vantage Development S.A. (Vantage) and ROBYG S.A. (ROBYG) were merged into a single organisation in 2022. The two companies will remain legally separate in order to position Vantage as a platform for the rental business and ROBYG as a unit for sales and construction activities. However, both companies are under the same management and do business as a unified organisation to ensure the attendant synergies. It is particularly gratifying that the management consists of professionals who have worked for Vantage and ROBYG for many years, thus maintaining continuity and securing extensive market expertise. This was an important step for us, as Poland will continue to be a focus of our investment in the future.

2022 will also be remembered as the year in which the economic environment underwent a significant and negative change. The capital markets were impacted by sharply rising interest rates. In addition to the increase itself, both the speed of the interest rate rise and the future outlook, which is fraught with further uncertainties, caused great uncertainty here. For real estate companies, sharply falling share prices and rapidly rising yields on corporate bonds were the result. And the changes were not limited to the capital markets. The transaction market for German real estate was also weaker than it had been for many years. Investors showed increasing restraint as the year progressed. Here too, especially in the residential segment, the cause was less a doubt about future operating performance than uncertainty about future interest rates.

The changes in the economic environment and sharply increased interest rates hit us in 2022 at a moment when extensive financing measures were necessary for TAG due to the acquisition of ROBYG, which closed on 31 March 2022. Therefore, we had to react and, with the rights issue and the proposed dividend suspension, we strengthened our equity to such an extent that no further capital measures are necessary. In Poland, we have adjusted our investments for new rental projects so that initially only the projects currently under construction will be completed, and new projects will be put on hold. Thanks to this measure and the already strong sales business, we have already succeeded in bringing business activities in Poland to cash flow neutrality in financial year 2023. From FY 2024 onwards, liquidity surpluses can be expected, which can then also be used again for the construction of new rental apartments. Significant successes were also reported in the area of debt financing. In the German portfolio, refinancing and new bank loans were concluded, resulting in a liquidity inflow of EUR 209m; promissory note loans in Germany and corporate bonds in Poland were issued in a total amount of EUR 108m.

We also made progress with property sales in Germany, especially towards the end of the financial year. Overall, the sales were made at book value, and at the end of the year deliberately with moderate price concessions, i.e. slightly below the current book values, in order to generate demand in a currently difficult transaction market. After the reporting date, sales in the order of magnitude of the last few months of the year have also been realised or are imminent. Now that the last refinancing measures are complete, sales in Germany will only be continued on an opportunistic basis, so the future required sales volume is limited.

**Claudia Hoyer (COO)****Martin Thiel (CFO)**

All these measures not only significantly reduced the bridge facility from the acquisition of ROBYG, but also fully refinanced all our financial liabilities due for repayment in 2023. After the remaining EUR 250m of the bridge facility is repaid from further property sales and additional bank loans in Germany, there will no longer be any significant capital market liabilities in the next three years.

We are thus very close to our goal of having freed TAG from all major refinancing tasks in a challenging and difficult market environment. We see TAG's strategy of generating strong cash flows from a high-yield portfolio as the right way forward, especially in this challenging environment of sharply rising interest rates, and we will continue to pursue this strategy systematically.

We would like to thank you, dear shareholders, for your confidence in us, especially in this difficult environment. We firmly believe that the strong cash flow of our business compared to the rest of the sector and our strategic positioning, which combines the stability of the German residential market with attractive growth prospects in Poland, will also lead to better times for TAG's shares on the capital market.

At this point, we would also like to thank our entire team, both in Germany and in Poland, who delivered a great performance again in 2022 with their dedication and many years of experience and expertise.

With kind regards,

Claudia Hoyer
COO

Martin Thiel
CFO

BOARD REPORT

REPORT OF THE SUPERVISORY BOARD FOR THE 2022 FINANCIAL YEAR

Dear Shareholders, Ladies and Gentlemen,

The economic environment in 2022 was anything but easy. Sharply rising energy prices, high inflation and rapidly rising interest rates led to a significant fall in share prices on the capital markets, especially in the case of residential real estate, and made financing conditions much more difficult. TAG's business model, which focuses on high yielding real estate portfolio in Germany as well as in Poland, and which offers affordable housing in Germany even in economically difficult times, proved to be robust even under these challenging conditions.

The total residential portfolio in Germany as at 31 December 2022 comprises around 86,900 units. There were no significant acquisitions or sales in the past financial year, so the portfolio remained largely constant. In Poland, on the other hand, we have made a significant investment with the acquisition of ROBYG S.A. to secure further attractive growth opportunities for our shareholders in the medium and long term, in addition to the German core market. This Investment took effect on 31 March 2022.

Collaboration with the Management Board and monitoring of the Company's management

In FY 2022, the Supervisory Board fulfilled with great diligence the duties imposed on it by law, the Company's articles of association, the German Corporate Governance Code (both in the version dated 20 March 2020 (the '2020 Code') and 27 June 2022 (the '2022 Code'), jointly the 'Code') and the rules of procedure. It regularly advised the Management Board in the discharge of its duties and monitored its activities. It was also directly involved at an early stage in all decisions of fundamental importance for the Company. The Management Board reported regularly, promptly and comprehensively on all issues of relevance for corporate planning and strategic development. The Management Board's reports covered the financial position and profitability of TAG and the TAG Group's companies, its business progress, the internal control system, the risk situation and risk management, compliance and sustainability matters. The reports were submitted in writing as well as orally. The Management Board was in regular contact with the Chairman of the Supervisory Board to consult on major business matters. This was particularly true of the equity issue of EUR 202m completed in July 2022.

Composition and organisation of the Supervisory Board

The Chairman of the Supervisory Board is Mr Rolf Elgeti. Mr Lothar Lanz is his deputy. Only Mr Elgeti is a former member of the Company's Management Board, having served on it until 31 October 2014. The members of the Supervisory Board possess the knowledge, skills and professional experience required for the proper exercise of their duties. As the respective areas of expertise held by individual members are mutually complementary, the Supervisory Board in its entirety and diversity is in a position to comprehensively fulfil its tasks. The Supervisory Board performs its monitoring and advisory duties in accordance with the law, the articles of association, the Code and the rules of procedure. It regularly reviews the effectiveness of the performance of its duties at its meetings.

It has established an Audit Committee and a Personnel Committee.

The Audit Committee reviews the documents for the year-end financial statements and the consolidated financial statements and prepares the adoption and approval of these documents and of the Management Board's proposal for the appropriation of net profit. The Committee discusses with the Management Board the principles of compliance, the risk management system and the adequacy and efficiency of the internal control system. The Audit Committee's duties also include preparing the election of the external auditor by the shareholders at the Annual General Meeting and reviewing the required independence. The members of the Audit Committee possess accounting and auditing expertise. Mr Lanz, the chairman of the Committee, has expertise in auditing, among other things, while Mr Elgeti has expertise in accounting, among other things. The expertise in both areas encompasses reporting on sustainability issues, including the review of such reports.

The Personnel Committee, which also serves as a Nominating Committee, is responsible for all personnel matters relating to the Supervisory Board and the Management Board, the conclusion and content of contracts with the members of the Management Board and related matters, including fixed and variable remuneration. In addition, the Personnel Committee selects suitable candidates for the Supervisory Board for its election proposals for submission to the shareholders at the Annual General Meeting.

The composition of the Supervisory Board and its committees is as follows:

	Supervisory Board	Audit Committee	Personnel Committee
Rolf Elgeti	Chairman	Member	Chairman
Lothar Lanz	Deputy Chairman	Chairman	Member
Prof. Dr. Kristin Wellner	Member	Member	-
Dr. Philipp K. Wagner	Member	-	Member
Harald Kintzel	Member	-	-
Fatma Demirbaga-Zobel	Member	-	-

Meetings of the Supervisory Board

At a total of one meeting in person and seven video conferences, the Supervisory Board was informed of the progress of the Group's business and discussed subjects and matters requiring its approval together with the Management Board. Resolutions were passed on ten matters by e-mail outside of the meetings. The following table shows the attendance record of the Supervisory Board members in the financial year under review

Meeting attendance by Supervisory Board members in 2022	14 Mar	20 Apr	12 May	5 July	7 July	16 Sept	18 Nov	21 Nov
Rolf Elgeti	x	x	x	x	x	x	x	x
Lothar Lanz	x	-	x	x	x	x	x	x
Prof. Dr. Kristin Wellner	x	x	x	x	x	x	x	x
Dr. Philipp K Wagner	x	x	x	x	x	x	x	x
Harald Kintzel	x	x	x	x	x	x	x	x
Fatma Demirbaga-Zobel	x	x	x	x	x	x	x	x

Attendance of meetings of the Audit Committee in 2022	17 Feb	14 Mar	16 Sept	18 Nov
Rolf Elgeti	x	x	x	x
Lothar Lanz	x	x	x	x
Prof. Dr. Kristin Wellner	x	x	x	x

Attendance of the meetings of the Personnel Committee in 2022	16 Nov
Rolf Elgeti	x
Lothar Lanz	x
Dr. Philipp K. Wagner	x

At its meeting on 14 March 2022 to approve the financial statements, the Supervisory Board dealt in detail with the annual financial statements and the consolidated financial statements for 2021 as well as the results of the external audit. Subsequently, it approved these financial statements. The auditors attended the meeting in person and discussed the results of the audit in detail with the Supervisory Board. At this meeting, the Supervisory Board and the Management Board also dealt at length with the proposals and the preference expressed by the Audit Committee in connection with the necessary change of auditor. The Supervisory Board also adopted the items of the agenda for resolution at the Annual General Meeting scheduled for 13 May 2022. Another key topic was the imminent closure of the transaction for the acquisition of all the shares in ROBYG S.A. and the funding of the purchase price.

At the meeting on 20 April 2022, the Management Board presented TAG's sustainability report for 2021, which was duly approved by the Supervisory Board.

In addition to the Management Board's report on the Group's business performance, the main item on the agenda of the meeting on 12 May 2022 was the funding of the purchase price for the acquisition of ROBYG S.A. The Supervisory Board also dealt with the 2021 compliance report.

At its meetings of 5 and 7 July 2022, the Supervisory Board deliberated on the funding of the purchase price for the acquisition of all the shares in ROBYG S.A. and the capital increase with subscription rights finally carried out in this context.

Among other things, the meeting held on 16 September 2022 covered the situation regarding the sales of the German real estate portfolio and potential candidates for the election of the shareholders' representatives on the Supervisory Board at the Annual General Meeting in 2023. The compliance report for 2021 was also considered.

The main focus of the meeting on 18 November 2022 was the report of the Management Board on the results for the third quarter and the outlook for 2022 as well as the budget for the period from 2023 to 2025. The budget was unanimously approved.

At its meeting on 21 November 2022, the Management Board discussed with the Supervisory Board the distribution of a dividend for 2022. The Supervisory Board unanimously decided not to propose any dividend payment to the Annual General Meeting, at which a resolution is passed on the appropriation of profits for 2022.

Work of the Audit Committee

In the year under review, the Audit Committee discussed with the statutory auditor the audit risk, the audit strategy and the audit plan as well as the audit results. The Committee Chairman maintained regular contact with the auditor, and continues to do so, on such matters as the progress of the audit. The Audit Committee held four meetings in the year under review. At its meeting on 17 February 2022, two auditing companies presented themselves as a new statutory auditor was required. In this context, the main agenda item of the meeting on 14 March 2022 was the review of the Management Board's report on the selection procedure. The interim financial statements for the first half of 2022, the budget and the main aspects of the audit for 2022 were the primary subjects of the meeting held on 16 September 2022. On 18 November 2022, the Audit Committee and the entire Supervisory Board held a joint meeting. From the point of view of the Audit Committee, the main items discussed at the meeting were the auditor's report on the current status of the audit, the report by the Management Board on the third-quarter results, among other things, and the outlook for the 2022 annual results and the planning for the years 2023 to 2025.

Statutory auditor for 2022

The Supervisory Board engaged Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, which had been elected by the shareholders at the Annual General Meeting on 13 May 2022, to audit the annual financial statements and the consolidated financial statements of TAG Immobilien AG for the year ending 31 December 2022.

Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft is auditing the annual and consolidated financial statements of TAG Immobilien AG for 2022 for the first time.

Approval of the annual financial statements and the consolidated financial statements

Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, audited the annual financial statements and the Company's management report prepared in accordance with German commercial law, as well as the consolidated financial statements, including the Group management report for 2022, which were prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (IFRS). An unqualified audit opinion was provided in both cases.

The financial statements and audit reports were circulated to all members of the Supervisory Board in a timely manner and discussed in detail at the meeting on 13 March 2023, after the Audit Committee had already dealt with the results in detail and discussed them with the external auditor prior to this meeting and during the audit procedure. Representatives of the external auditor also attended the meeting of 13 March 2023, during which they elaborated on their report and were available to answer any questions of the Supervisory Board. The auditor additionally confirmed that the risk early detection system which had been installed by management was suitable for detecting in good time any developments liable to jeopardise the Company's going-concern status.

The Supervisory Board accepted the external auditor's results and, on the basis of its own review of the annual financial statements and the consolidated financial statements together with the respective management reports, did not raise any objections. Accordingly, the annual financial statements and the consolidated financial statements prepared by the Management Board were duly approved and accepted by the Supervisory Board.

Corporate governance

The Supervisory Board and the Audit Committee monitor management's compliance with the principles of good corporate governance. There were no conflicts of interests with the members of the Supervisory Board.

No member of the Management Board or the Supervisory Board has received or granted loans from or to TAG Immobilien AG or any of its subsidiaries.

The Company does not follow recommendation C.5 of the 'code' under which a member of the Supervisory Board who is also a member of the Management Board of a listed company may not hold more than two Supervisory Board mandates and may not accept the chairmanship of Supervisory Boards of non-group listed companies. The Chairman of the Company's Supervisory Board, Mr. Rolf Elgeti, exceeds the recommended maximum number of mandates.

Due to the expected increase in the time required for consolidation accounting as a result of the integration of ROBYG S.A., Code recommendation F.2, under which mandatory interim financial information is to be published within 45 days of the end of the period to which it refers, was not followed. The interim reports for the first and third quarters of 2022 as well as the interim report for the first half of 2022 were not published within the recommended period. It is intended to adopt recommendation F.2 of the Code again as of the first quarter of 2023.

The declaration in accordance with Section 161 of the German Stock Corporation Act was adopted for 2021 at the Supervisory Board's December meeting and updated by electronic resolution on 22 February 2022 with regard to compliance with recommendation F.2 of the Code. All other Code recommendations were fully followed in 2022. With the exception of recommendation C.5, the recommendations of the 2022 Code have been complied with since the beginning of 2023 and, with the exception of recommendation C.5, they are to be followed in full in the current year.

Vote of thanks to the staff

The Supervisory Board would like to commend and thank all employees, whose strong commitment and dedication made the Group's favourable business performance and continued growth possible in the first place, as well as the Management Board, for their good work under the difficult underlying conditions in the year under review.

Hamburg, March 2023

For the Supervisory Board:

Rolf Elgeti

Chairman of the Supervisory Board



EPRA REPORTING

TAG Immobilien AG has been a member of EPRA (European Public Real Estate Association), a non-profit organisation representing listed European real estate companies, since 2001. EPRA regularly publishes best practice recommendations for financial reporting and for calculating certain performance indicators. Although TAG's internal management process is currently not based on EPRA figures, we are publishing below the figures and calculations prepared in accordance with the latest EPRA best practice recommendations (<http://www.epra.com/finance/financial-reporting/guidelines>) for information purposes. In doing so, TAG is actively supporting EPRA's initiative for uniform accounting and improved comparability of real estate companies' financials.

EPRA earnings

EPRA earnings are used to measure operating earnings from the letting of real estate. EPRA earnings per share are calculated on the basis of the weighted number of outstanding shares.

in EUR m	2022	2021
Net income Germany	74.3	567.7
Fair value changes in investment properties and valuation of properties held as inventory	97.3	-525.0
Deferred income taxes	-16.6	105.9
Deferred income taxes on valuation result	1.4	-0.1
Cash taxes on net revenues from sales	0.0	0.0
Fair value gains and losses on derivative financial instruments	15.6	-2.7
Deferred income taxes	-0.2	3.6
Breakage fees from the early repayment of bank loans	1.2	0.0
Cash dividend payments to minorities	-1.2	-1.3
EPRA earnings	171.8	148.1
Deferred income taxes (other than on valuation result)	30.1	17.1
Other non-cash financial results	-29.3	2.2
Non-recurring effects (Provisions for property transfer tax risks)	7.3	5.8
Depreciation/amortisation	9.4	8.7
Cash taxes on net revenues from sales	0.0	0.0
Adjusted EPRA earnings (FFO I)	189.4	182.0
Weighted number of shares (outstanding, in thousands)	158,900	146,358
EPRA Earnings per share in EUR	1.08	1.01
Adjusted EPRA Earnings (FFO I) per share in EUR	1.19	1.24
Interest expense convertible bond	0.0	0.1
EPRA Earnings, diluted*	171.8	148.2
Weighted average number of shares in TEUR, diluted	158,900	147,101
EPRA Earnings per share in EUR, diluted*	1.08	1.01

* Taking into account effects from the potential conversion of the convertible bonds issued as well as potential shares from the Management Board remuneration.

As is the case with funds from operations (FFO I), which are reported here as 'adjusted EPRA earnings', net gains and losses from changes in fair value and profits and losses from sales are eliminated from IFRS consolidated earnings. In contrast to the calculation of FFO I, not all deferred income taxes are eliminated from EPRA earnings. This means, for example, that the utilisation and impairment of deferred income taxes recognised on unused tax losses are deducted in full from EPRA earnings despite their non-cash nature but are eliminated from FFO I. Similarly, non-recurring special effects and depreciation are deducted from EPRA earnings, while they are adjusted out of FFO I.

EPRA NAV performance indicators

EPRA distinguishes between three different net asset value (NAV) ratios, which are intended to represent different scenarios for real estate companies. Different adjustments are made for this purpose depending on different investment strategies of a company using equity as the measure of its net assets.

The EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV) assumes that a holding strategy is being pursued and essentially represents the reconstruction value of the real estate portfolio. Accordingly, transaction costs deducted as part of the real estate valuation under IFRS are added back, as are hidden reserves, after deferred tax effects and minorities, in the real estate held as fixed assets or inventories and valued at historical cost. An adjustment is also made for deferred taxes on real estate assets and for derivative financial instruments including deferred tax effects that are not expected to be realised in current business operations.

EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA) is based on the assumption that regular purchase and sale transactions are carried out and that deferred taxes are also realised on a pro rata basis. Therefore, an adjustment is made solely for deferred taxes on the strategic core portfolio within investment properties. As with EPRA NRV, hidden reserves in real estate assets are taken into account and derivative financial instruments after deferred tax effects are corrected. In addition, this strategy disregards intangible assets including goodwill.

EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV) reflects the strategy of selling the real estate portfolio and thus requires the inclusion of deferred taxes and derivative financial instruments at their fair value, as well as other financial liabilities that would be settled under this strategy. Goodwill is excluded, but intangible assets continue to be recognised.

The ratios are calculated as follows as of the reporting date:

in EUR m	EPRA NRV 12/31/2022	EPRA NTA 12/31/2022	EPRA NDV 12/31/2022
Equity (without non-controlling interest)	3,198.5	3,198.5	3,198.5
Deferred taxes on investment properties and derivative financial instruments	693.9	638.6	0.0
Fair value of derivative financial instruments	-6.1	-6.1	0.0
Difference between fair value and book value of properties valued at cost	74.1	74.1	74.1
Goodwill	0.0	-261.3	-261.3
Intangible assets	0.0	-4.9	0.0
Difference between fair value and book value of financial liabilities	0.0	0.0	98.7
Transaction costs (e.g. real estate transfer-tax)	519.8	0.0	0.0
EPRA Metrics (diluted)	4,480.2	3,638.9	3,110.0
Number of shares outstanding (diluted, in '000)	175,442	175,442	175,442
EPRA metrics per share (diluted)	25.54	20.74	17.73

in EUR m	EPRA NRV 12/31/2021	EPRA NTA 12/31/2021	EPRA NDV 12/31/2021
Equity (without non-controlling interest)	3,039.7	3,039.7	3,039.7
Deferred taxes on investment properties and derivative financial instruments	682.4	653.8	0.0
Fair value of derivative financial instruments	16.6	16.6	0.0
Difference between fair value and book value of properties valued at cost	51.2	51.2	51.2
Goodwill	0.0	-18.3	-18.3
Intangible assets	0.0	-4.9	0.0
Difference between fair value and book value of financial liabilities	0.0	0.0	-22.2
Transaction costs (e.g. real estate transfer-tax)	541.8	0.0	0.0
EPRA Metrics (diluted)	4,331.7	3,738.2	3,050.5
Number of shares outstanding (diluted, in '000)	146,380	146,380	146,380
EPRA metrics per share (diluted)	29.59	25.54	20.84

All NAVs are calculated on a fully diluted basis. As in the previous year, the outstanding convertible bond 2020/2026 is 'not in the money'. Accordingly, it was not necessary to take account of any dilution effects.

For the calculation of the NTA, deferred income taxes are taken into account as follows

	2022			2021		
	fair Value in EUR m	share of total portfolio	share of deferred tax corrections	fair Value in EUR m	share of total portfolio	share of deferred tax corrections
Strategic core portfolio	6,223.3	92%	100%	6,336.8	96%	100%
Other portfolio including properties held for sale	534.0	8%	0%	275.6	4%	0%

EPRA NET INITIAL YIELD

EPRA net initial yield is the ratio between the annualised annual net rental income less non-rechargeable ancillary costs, maintenance costs and adjustments for rental incentives, on the one hand, and the fair value of the entire real estate holdings including the transaction costs deducted from the measurement of the fair value of the real estate assets, on the other hand. As TAG is a lessor of residential real estate, EPRA net initial yield also equals the ‘topped-up’ EPRA net initial yield as rent-free periods play only a very minor role in this business model.

in EUR m	12/31/2022	12/31/2021
Market value of total real estate assets	6,328.8	6,735.3
Transaction costs deducted	519.8	523.8
Market value of total real estate assets (gross)	6,848.6	7,259.1
Annualised net annual rental income on the reporting date	340.6	335.8
Maintenance expenses	-37.1	-38.8
Non-rechargeable ancillary expenses	-7.7	-7.0
Operating costs of vacant real estate	-9.3	-9.2
Net rental income after non-rechargeable costs	286.6	280.8
Adjustments for rental incentives (rent-free periods)	0.0	0.0
Rental after non-rechargeable ancillary costs, maintenance expenses and rental incentives	286.6	280.8
EPRA net initial yield (%)	4.2%	3.9%
EPRA ‘topped-up’ net initial yield (%)	4.2%	3.9%

EPRA VACANCY RATE

The EPRA vacancy rate is the ratio between the net rental income of the vacant units as of the reporting date and the current net rental income on the entire portfolio. Vacancies arising from protracted project development activities are excluded from the calculation of the EPRA Vacancy Rate.

in EUR m	12/31/2022	12/31/2021
Expected rental income in December	29.6	29.6
Rental income lost as a result of vacancies in December	1.3	1.7
EPRA vacancy rate (%)	4.4%	5.6%

EPRA COST RATIO

The EPRA cost ratios measure the ratio between rental and administration expenses (with and without vacancy costs allowing for any opposing operating income and eliminating non-recurring effects) and total rental income for the year in question. This is a key metric to enable meaningful measurements to be made of the changes in a Company’s operating costs. As rental business in Poland only commenced in June 2021 with the completion of the first projects and therefore had no significant influence on the rental income achieved as of the reporting date, only expenses for Germany are reported for 2022, as in the previous year.

in EUR m	2022	2021
Rental expenses (non-rechargeable)	56.9	57.8
Impairment losses (rental business)	4.9	3.9
Net income from property services	-27.9	-26.3
Other operating income	-4.1	-3.4
Personnel expenses	55.6	57.1
Other operating expense	25.6	23.0
Non-recurring effects	-7.3	-5.8
EPRA costs incl. vacancy costs	130.8	106.3
Vacancy costs	9.3	9.2
EPRA costs excl. vacancy costs	94.5	97.1
Rental income (net rent)	339.9	333.1
EPRA costs ratio incl. vacancy costs in %	30.5%	31.9%
EPRA costs ratio excl. vacancy costs in %	27.8%	29.1%

Investment properties are initially recognised at historical cost including transaction costs. Borrowing costs in connection with the acquisition or construction of investment properties are capitalised provided that the applicable conditions for this are satisfied. This also includes any trailing extension, conversion or modernisation costs that contribute to an increase in the fair value of the real estate asset. Historical cost includes the costs directly attributable to the real estate asset. Overhead costs are not capitalised. In the year under review, directly attributable personnel expenses of EUR 3.8m (previous year: EUR 4.3m) were capitalised in connection with modernisation expenses carried out by the Group's own employees. No disclosures are made in this regard in connection with joint ventures, as TAG does not hold any interests in joint ventures.

EPRA loan to value (LTV)

EPRA loan to value (LTV) is the ratio of net debt to the total real estate portfolio and represents the ratio of debt to equity.

in EUR m	12/31/2022	12/31/2021
Liabilities to banks	2,522.0	2,066.5
Liabilities from corporate bonds and other loans	798.6	546.3
Liabilities from convertible bonds	460.6	457.8
Net liabilities	77.8	0.0
Cash and cash equivalents	-240.5	-96.5
Net debt	3,618.6	2,974.1
Investment properties	6,569.9	6,540.4
Real estate held as property, plant and equipment	9.9	9.1
Properties held as inventory	714.2	113.8
Real estate held as non-current assets for sale	187.4	72.0
Volume of real estate (carrying amount)	7,481.4	6,735.3
Intangible assets	4.9	4.9
Net receivables	0.0	21.7
Difference between fair value and book value of properties valued at cost	108.4	81.7
Real estate volume relevant for calculating LTV	7,594.7	6,843.6
EPRA loan to value (LTV)	47.6%	43.5%

Net liabilities and net receivables are the balance of trade accounts receivable and payable, other receivables and other liabilities, other accruals, and receivables from income tax assets and income tax liabilities.

EPRA CAPEX

EPRA CAPEX shows the real estate-related investments completed in the year under review.

in EUR m	2022	2021
Acquisitions in the financial year	137.7	4.6
Project developments	137.2	177.9
- thereof capitalised interest	2.7	1.7
like-for-like Portfolio Germany ¹	86.6	67.8
- thereof investments in existing areas	86.6	67.8
Other ²	0.0	0.0
EPRA CAPEX	361.5	250.3

¹ Investments in investment properties EUR 86.1m (previous year: EUR 67.8m), investments in properties held for sale EUR 0.5m (previous year: EUR 0.3 m)

² Rent incentives, e.g. rent-free periods for tenants as a result of modernizations undertaken by tenants themselves, are of minor importance with a total volume of approximately TEUR 20 p.a.; information on modernization expenses in connection with joint ventures is not provided as TAG does not hold any interests in joint ventures.

The acquisitions include project developments from the acquisition of ROBYG in the amount of EUR 124.8m and the other purchases in the German portfolio in the amount of EUR 12.8m. Including a project development recognized in inventories, investments totaled EUR 20.3m in Germany (previous year: EUR 8.7m) and EUR 373.5m in Poland (previous year: EUR 234.9m).

The modernization expenses for the like-for-like portfolio only relate to investments in existing space; the investments in additional space are of minor importance.

MANAGEMENT REPORT

COMBINED MANAGEMENT REPORT FOR THE FINANCIAL YEAR 2022

FOUNDATIONS OF THE GROUP

Overview and corporate strategy

TAG Immobilien AG ('TAG' or 'the Company' in the following) is a Hamburg-based property company focused on the German residential real estate sector. The properties owned by TAG Immobilien AG and its subsidiaries are located in various regions of Northern and Eastern Germany and North Rhine-Westphalia, and, starting in the 2020 financial year, in Poland as well. Overall, at 31 December 2022 TAG managed around 86,900 (31 December 2020: around 87,600) residential units in Germany. In the residential rental business segment, TAG had around 1,150 completed flats in Poland as of the reporting date. A further approx. 2,200 rental flats are under construction. In addition, a property reserve exists for the future construction of approx. 10,100 further flats. In the sales business, approx. 6,400 flats are under construction as of the reporting date (including approx. 360 completed, but as yet unsold flats), and the property reserve in this business segment comprises a further approx. 12,600 future flats.

TAG Immobilien AG shares are listed in the MDAX of the Frankfurt Stock Exchange; TAG's market capitalisation at 31 December 2022 was EUR 1.1bn (31 December 2021: EUR 3.6bn).

TAG's business model in Germany is the long-term letting of flats. All functions essential to property management are carried out by the Company's own employees. The Company also delivers caretaker services and repair handyman services for its own inventories. It specialises in inexpensive housing that appeals to broad sections of the population. The Group's own multimedia company supports the provision of multimedia to tenants and expands the range of property management services offered. Energy management is pooled in a subsidiary and comprises commercial heating to its own portfolio with the aim of optimising energy management. In the medium term, these services are to be further expanded and supplemented with new services for tenants.

In Germany, TAG invests primarily in medium-size towns and in the vicinity of large metropolises, as this is where potential for growth, and in particular better opportunities for returns in comparison with investments in the big cities, is seen. The newly acquired portfolios usually have higher vacancies, which are then reduced following the acquisition, through targeted investments and proven asset-management concepts. Investments in Germany are made nearly exclusively in regions already where TAG already manages assets, so as to be able to use existing administrative structures. Also, local knowledge of the market is essential in the acquisition of new portfolios here.

Besides long-term property management, the Group selectively exploits sales opportunities in order to reinvest the realised capital appreciation and liquidity into new portfolios with higher yields. This strategy of 'capital recycling' is TAG's response to the intense competition for German residential real estate, and puts a focus on earnings per share. Growth in absolute orders of magnitude is no longer at the forefront of the corporate strategy in Germany. Instead, the aim is to offer tenants affordable housing through sustained and active portfolio management, and investors growing cash flows through attractive dividends.

At the beginning of financial year 2020, TAG regionally expanded its portfolio to Poland. Here, Vantage Development S.A. ('Vantage'), a real estate developer whose headquarters and main activities are in Wrocław in the western part of Poland, served as the initial platform for further development, which focuses on building a portfolio of residential units in Poland, and at present also includes the continuing sale of units that have already been planned and have yet to be built.

The growing Polish residential real estate market is the target of a regional expansion of TAG's business model, which will focus on strong cash returns (i.e. FFO returns in relation to the equity invested). The Polish rental housing market is characterised by a supply shortage. It is considered one of the least saturated housing markets in Europe, with a housing shortage that exceeds 2.1m units. Furthermore, the absolute size of the Polish market (approx. 38m inhabitants, fifth-largest EU country in terms of population), coupled with a growing services sector and favourable demographic trends ('Generation rent' – a growing preference for rented apartments) supports TAG's market entry in Poland. The Management Board expects that early market entry can give TAG a competitive advantage in terms of scope, market knowledge, market penetration, and market position.

With the acquisition of Warsaw-based ROBYG S.A. ('ROBYG'), which became effective as of 31 March 2022, TAG enlarged its platform in the fast-growing Polish residential market. In addition to strengthening the portfolio in the existing regions of Wrocław, Poznań and Tricity in particular, this acquisition also enables TAG to enter the Warsaw market on a comprehensive scale. TAG's medium-to long-term growth target is to build up a portfolio of around 20,000 residential units in Poland. The existing sales activities in Poland are also to be continued. Capital spending will focus on the construction of new residential units in large cities with favourable population trends, proximity to universities, and a well-developed infrastructure. Though Vantage and ROBYG will continue to operate as separate legal entities going forward, the two companies were merged into one organisational unit in the fourth quarter of 2022. The rental housing portfolio will be held and managed at Vantage in the future, while sales projects will be implemented and construction activities carried out through ROBYG.

Group structure and organisation

TAG Immobilien AG heads an integrated real estate group. It essentially performs the functions of a management holding company and, in this capacity, performs Group-wide tasks for the entire group of companies. Central departments such as Finance, Accounting, Tax, Controlling, Human Resources, IT, Procurement and Law are located directly at TAG Immobilien AG.

At Management Board level, responsibilities were distributed as follows in the year under review:

- COO: Real Estate Management, Acquisitions and Sales, Strategic Property Management/Marketing, Shared Service Centre, Facility Management services, Trades services, Central Purchasing, Change Management, Business Apartments, Energy residential services, Multimedia for the properties, Business Development, Environmental Social Governance (ESG), Digitalisation, and Human Resources
- CFO: Group Accounting, Financing and Treasury, Taxes, Controlling, Investor & Public Relations, ERP/Data Management, Legal, Judicial rent collection, IT, Compliance, Internal Audit, and Owners' association

The Group consists of additional subgroups, operating subsidiaries and property companies, each of which own real estate inventories and are included in TAG's consolidated statements. As at 31 December 2022, the Group consists of 187 (previous year: 101) fully consolidated subsidiaries after the acquisition in Poland in the 2022 financial year. A complete overview of all companies in the Group is shown in the Notes to the consolidated financial statements.

The organisational structure of TAG's operative business is decentralised, has flat hierarchies, and short decision-making paths. In Germany, this organisation centres on the 'LIM' structure (Leiter/in Immobilienmanagement – Head of Real Estate Management). Each LIM is assigned a regionally delimited property portfolio, which is managed in a decentralised way and largely autonomously within the approved budget. In sum, the regions correspond to the 'Rental' segment presented in the segment reporting. Key areas of decentralised responsibility include direct customer care and tenant satisfaction, letting, technical support for residential units with regard to maintenance measures, as well as receivables management.

The LIMs report directly to the Management Board (specifically the COO). The LIMs meet regularly to network, exchange ideas and ensure a consistent implementation of the centrally set corporate strategy and of the Management Board's decisions.

The central functions of the operating business primarily concern the overarching development of portfolio, location, and management concepts and standards, with the aim of ensuring uniform quality and more service for tenants, efficiently and sustainably. In addition, functions such as Purchasing/Sales, Facility Management Services, Purchasing and Shared Service Centres are centrally organised. Bundling these functions reduces the workload of operational management and guarantees independence from third-party service providers. Beyond this, the central Strategic Property Management and Central Purchasing departments standardise processes, negotiate nationwide framework agreements, and review products and services across the Group.

The Polish subsidiaries form a separate subgroup within the Group. The organisational structure of the operating business in Poland - like the rest of the Group - has flat hierarchies and short decision-making paths. Central decisions are made in close consultation with the Management Board of TAG and the departments active in Germany. The Polish subsidiaries as well as the sales activities in Germany are allocated to the 'Business Activities Poland and Sales' segment.

Management system

To monitor and steer its business activities, TAG uses a management system that is constantly up to date. The management system is based on operating figures determined at regional level, as well as on financial indicators at Group level. The CFO is responsible for the management and ongoing monitoring of these KPIs at the Management Board level.

Operative indicators

The two key operative indicators, which are determined and reported to the Management Board monthly, are:

- Rental income

In order to assess the rental income performance, the development of rental income over time is calculated in absolute terms and on a like-for-like basis (i.e. not including properties acquired and sold during the previous twelve months), along with the net actual rent and new letting rent per square metre. In like-for-like rental growth, there continues to be a distinction between like-for-like rental growth with and without the effects of vacancy reduction. The development of the indicators over time provides information on where we stand on attaining our rental growth targets. For corporate controlling, like-for-like rental growth including the effects of vacancy reduction is the key performance indicator used to assess the development of rental income over time.

- Vacancy

Vacancy is calculated as the ratio of unlet square metres to the total square metres of residential or commercial floor space. Within the Group, a distinction is made between the development of vacancy across the Group's residential units (i.e. excluding commercial floor space and the effects of acquisitions and sales during the financial year), and the development of vacancy for the overall portfolio. Corporate controlling is primarily based on the development of vacancy across the entire portfolio. The vacancy rate serves as an indicator of the effectiveness of the Group's modernisation and letting activities, and of the successful implementation of neighbourhood development concepts. Vacancy reduction is another driver of value in the development of rental growth. For corporate controlling, vacancy across the residential units is the key indicator for assessing vacancy.

In addition, expenditures on maintenance and modernisation are calculated, reported and reviewed monthly and quarterly as supporting indicators. The measures are subdivided into 'major projects' (e.g. modernisation of entire residential complexes), modernisation of previously vacant apartments, and modernisation when there is a change of tenants. Reviewing the measures serves to assure both the achievement of target returns and the long-term maintenance of the portfolio.

Furthermore, contribution margins are calculated on a quarterly basis for the two segments of 'Rentals' and 'Services'. For the Services segment, these are derived directly from the Group income statement. Segment earnings I for this segment correspond to the result of services reported in the consolidated income statement, while segment earnings II are calculated by deducting all other income and expenses with the exception of financing and income tax items. For the Rental segment, the contribution margin I (segment earnings I) for each region and for the Group as a whole is calculated from the net actual rents and related expenses. Taking into account personnel expenses and other operative costs directly attributable to the LIM regions, contribution margin I is carried over to contribution margin II (segment earnings II).

A detailed reconciliation of segment earnings II with EBT as reported in the income statement can be found in the Notes to the consolidated financial statements in the section 'Notes to segment reporting'. In the Rental segment, the contribution margin II or the segment earnings II are also, after deduction of related interest expenses, put in relation to the equity invested (calculated as the book value of the region's real estate assets less related bank loans) for each region. This yields the return on equity for the region, which is used as a measure of efficiency for the capital investment.

Financial KPIs

Key indicators for Group controlling are funds from operations (FFO). The FFO is calculated from the Group result in Germany adjusted for non-cash items such as valuation results, depreciation, amortisation (without an adjustment for impairment losses on rent receivables), non-cash interest expense and without regularly non recurring special effects, and then deducting current tax income. Within FFO a distinction is made between FFO I (excluding profits from sales) and FFO II (including profits from sales in Germany and profits from the operations in Poland). In particular, a key control parameter used by the Group as an indicator of sustainable operative profitability is undiluted FFO I, which is calculated monthly and compared with the budgeted figures, both in absolute terms and on the basis of shares outstanding.

For TAG's activities in Poland, the 'Result from operations in Poland' is calculated on a quarterly basis as a supporting key indicator. It is calculated from the IFRS consolidated net profit after minority interests of the Polish subsidiaries, adjusted for non-cash effects from purchase price allocations, from real estate valuation, and from deferred income taxes, and excluding regularly recurring special effects.

Beyond this, the Loan to Value (LTV) debt ratio, which is the sum of total financial liabilities (bank loans and corporate and convertible bonds including promissory note loans and commercial papers), less cash and cash equivalents relative to total real estate assets (including hidden reserves in real estate held as tangible or intangible assets and measured at cost of acquisition or construction, as well as advance payments made on real estate and company acquisitions), is calculated on a monthly basis and reported to the Management Board as a further supporting indicator. Another supporting indicator, the EPRA NTA, is calculated monthly and reported to the Management Board.

The Group's current liquidity situation is reviewed daily. Each month, a short- to medium-term liquidity plan is compiled, for a period of twelve months. Once a year, a long-term liquidity plan is drawn up for a period of three years. In each case, the 'available liquidity' (a supporting indicator) is reviewed, i.e. unrestricted cash and bank balances plus any unused credit lines at banks. These measures safeguard the Group's financial stability.

The relevant parameters and KPIs for the remuneration of the Management Board are presented in the 'Report on the Main Features of the Company's Compensation System (Compensation Report)' section of the remuneration report.

Macroeconomic and sector-specific conditions and their influence on the residential real estate market in Germany

According to the ifo Economic Forecast Winter 2022, the development of the economy in the eurozone is dominated by bottlenecks in the supply of energy, raw materials and intermediate products, as well as by high inflation. This limits production opportunities and increases production costs due to the general shortage of supply.

Initial calculations by the Federal Statistical Office of Germany (Destatis) indicate that price-adjusted gross domestic product (GDP) in 2022 was 1.9% higher than in the previous year. In 2022, the overall economic situation in Germany was impacted by the Ukraine war, in particular by the extreme energy price increases. Relative to 2019, the year before the Corona pandemic, GDP in 2022 was 0.7 percentage points higher.

German consumer prices increased by an average of 7.9% in 2022 compared with 2021. According to Destatis, this means that the annual rate of inflation was significantly higher than in previous years. In 2021, the annual inflation rate was still at just 3.1%.

Monthly inflation rates were also consistently high in 2022, and stood at 10% in September. Inflation peaked at 10.4% in October 2022. Crisis- and war-related effects (e.g. supply bottlenecks and significant price increases) had a major impact on price developments in 2022. Despite the fact that price increases were not fully passed on to consumers, energy and food in particular became significantly more expensive.

Regardless of the tense economic situation, the labor market is stable at the end of 2022, with employment actually reaching its highest level since Germany's reunification in 1990. Relative to December of the previous year, the number of unemployed people was 124,000 higher at 5.4% in December 2022. The rise in unemployment is due to the registration of Ukrainian refugees at job centers. Without factoring in the Ukrainian refugees, unemployment would have decreased year-on-year. Demand for new employees remained at a high level in the first half of the year, but weakened in the second half of the year.

The ifo Institute estimates that demand for goods and services will remain strong, while inflation is expected to fall in the months ahead due to the government's curbs on electricity and gas prices, which will take effect from December. Furthermore, high wage settlements should significantly increase both purchasing power and wage costs. The inflation rate should fall from 7.9% in 2022 to 6.4% next year. At the same time, the core rate is expected to rise from 4.8% to 5.8%.

In 2022, the European Central Bank (ECB) responded to the persistently high inflation rates in the eurozone with significant increases in key interest rates. Further interest rate steps are likely to follow in the months ahead, although they are likely to be somewhat weaker than the most recent ones. The ECB expects the interest rate for main refinancing operations to rise to 4.0% by mid-2023. In line with weakening inflation rates, key interest rates are expected to fall again by around 50 basis points in 2024, moving to a neutral level. Lending and capital market rates will follow these developments. Yields on ten-year German government bonds are therefore expected to rise to around 3.5% by the middle of next year.

The above-described factors, e.g. increased interest rates, a weakened economy, and high inflation, have an impact on how the housing market has developed, as they directly affect all market participants, such as investors or housing seekers, in terms of available funds and household income, respectively.

Accordingly, the German residential investment market was significantly more subdued in 2022 than in the previous year. Nevertheless, around EUR 13bn was invested in residential portfolios nationwide. However, it should be noted that the record result of the previous year, which was influenced by Vonovia's takeover of Deutsche Wohnen, was not matched. A look at the long-term average shows that the result was down by a third.

An initial estimate by the Federal Statistical Office (Destatis) puts Germany's population at at least 84.3m at the end of 2022, a record level. Compared with year-end 2021, the population increased by 1.1 million people. The cause of this strong growth was net immigration (positive balance of inflows and outflows), which was four times higher than in 2021, and in fact higher than at any time since the start of the time series in 1950.

Major German cities (with more than 100,000 inhabitants) saw a more pronounced loss of population in 2021 than at any time since 1994. Outward migration rose by 1.8% compared with 2019, while inward migration fell by 5.4%. These figures from the Federal Institute for Population Research (BiB) based on Destatis data indicate increasing suburbanisation. Small towns and rural areas are benefiting from changes in residential preferences, housing shortages and high prices in large cities. These regions are experiencing population growth thanks to rising inflows and falling outflows of young people.

After a slight easing of the housing market situation in the Corona years 2020 and 2021 and a significant reduction in housing deficits, deficits rose again significantly in 2022, previously balanced markets are again showing deficits, and vacancy rates have decreased significantly in previous surplus regions. A study by the Pestel Institute indicates that housing deficits are expected to be in the range of 700,000 units by the end of 2022. This is more than twice the annual production of apartments.

For further information, please refer to the section on 'Development of the German real estate and residential real estate market'.

Macroeconomic and sector-specific conditions and their influence on the residential real estate market in Poland

According to the European Commission's economic forecast for Poland, the Polish economy maintained its positive upward trend in the first half of 2022, although the country has been strongly affected by the war in Ukraine. For instance, the decline in inventories and investments led to a decrease in real GDP in the second quarter. National GDP declined by 3.3% year-on-year overall in the third quarter of 2022. Nevertheless, the substantial inflation rate of 16.6% as of December 2022 has led to a significant increase in the price level for consumers. The acute labour shortage is expected to lead to the labour market adjusting to the weakening economic activity through a slowdown in wage growth rather than an increase in the unemployment rate. Unemployment at the end of 2022 was 2.9% (previous year 2021 3.4%). According to forecasts this rate will only rise slightly again to 3.1% by 2024. The high inflation allows companies to adjust to rising energy prices by further reducing real wages in 2023, as already expected in 2022.

The strong influx of approx. 1.6 million war refugees from Ukraine to Poland had a strong impact on the housing market in 2022 and has further driven its dynamics of supply and high demand. In the course of the year, higher construction costs led to an increase in new rental rates.

For further information, please refer to the chapter 'Development of the Polish real estate and residential real estate market'.

Sustainable corporate development¹

Few issues are currently being discussed as intensively as matters of sustainability. In particular, questions about sustainability targets and the impact of business activities on the environment and society have changed the public's view of companies and investment decisions. As a large real estate company, TAG bears a special responsibility to society, even if the priority of this topic receded somewhat into the background during the last year given the macro-political developments. We want to offer our tenants a secure home and good service in the long term and - as far as we are able as a landlord - to help them in difficult situations, such as those currently caused by the energy crisis, and offer flexible solutions. It is also important to protect our employees, who work on behalf of our customers on a daily basis. Community involvement, which we have been practising for years in many of our residential quarters, is more important to us than ever. Our goal is to incorporate sustainability aspects into our corporate strategy across our entire value chain. In fiscal 2020, we established the TAG Miteinander Stiftung (TAG Together Foundation) to more systematically help ensure that people who live in our residential complexes enjoy good living conditions and a vibrant neighbourhood spirit. As a responsible employer, we give our employees options for flexible and remote work. Individual responsibility and shared commitment, along with respectful and transparent treatment of others, are essential contributors to the Company's success.

Moreover, we understand sustainable corporate development as an integrated concept with synergy effects between the various levels of sustainability. As we see it, by achieving economic stability and long-term yields, we create the conditions for practicing social and environmental responsibility, and our social and environmental measures in turn have a positive effect on TAG's long-term commercial success. And so, in sum, we meet all of our various stakeholders' key requirements.

Within TAG, sustainability aspects were integrated even more strongly into business activities and awareness was raised. This also includes coordination processes for the setting up and execution of sustainability activities by our subsidiaries in Poland.

To better align our sustainability strategy with our stakeholders' expectations, we are intensifying our dialogue with them. TAG's sustainability surveys amongst shareholders, banks and other investors confirm the increased importance of ESG (Environment – Social – Governance) issues.

¹ Unaudited information

Sustainability Report and ESG Rating²

Detailed, annual reporting on the topic of sustainability is presented and published in a separate Sustainability Report (available at www.tag-ag.com under 'Sustainability/Reports'). We systematically document our sustainability strategy as well as our goals and activities in accordance with the internationally established GRI standards as well as the recommendations of the European Public Real Estate Association (EPRA). This allows us to compare our results and targets over time, and to review and present our development according to objective criteria.

Our efforts in the area of sustainable corporate development are recognised and rewarded by rating agencies. In a report published in January 2023 by Sustainalytics, a leading company for market research, ratings, and data on ESG (environment, social, governance) issues, TAG ranked 10th out of a total 1,000 real estate companies analysed worldwide, placing it in the top 2% of all companies in the sector. Across all sectors, more than 15,000 companies were analysed. TAG was ranked 34th, putting it in the top 1%. Our risk is rated as 'negligible' at 6.9 points, reflecting – once again – a year-on-year improvement of three points (previous year: 9.9 points).

Furthermore, on 20 January 2022, TAG received an "AA" (previously 'A') MSCI ESG Rating, the second highest of the seven rating levels possible with this renowned ESG ratings provider.

For further details, please see our Sustainability Report, which constitutes TAG's non-financial reporting in accordance with Sections 289b et seq. of the German Commercial Code (HGB).

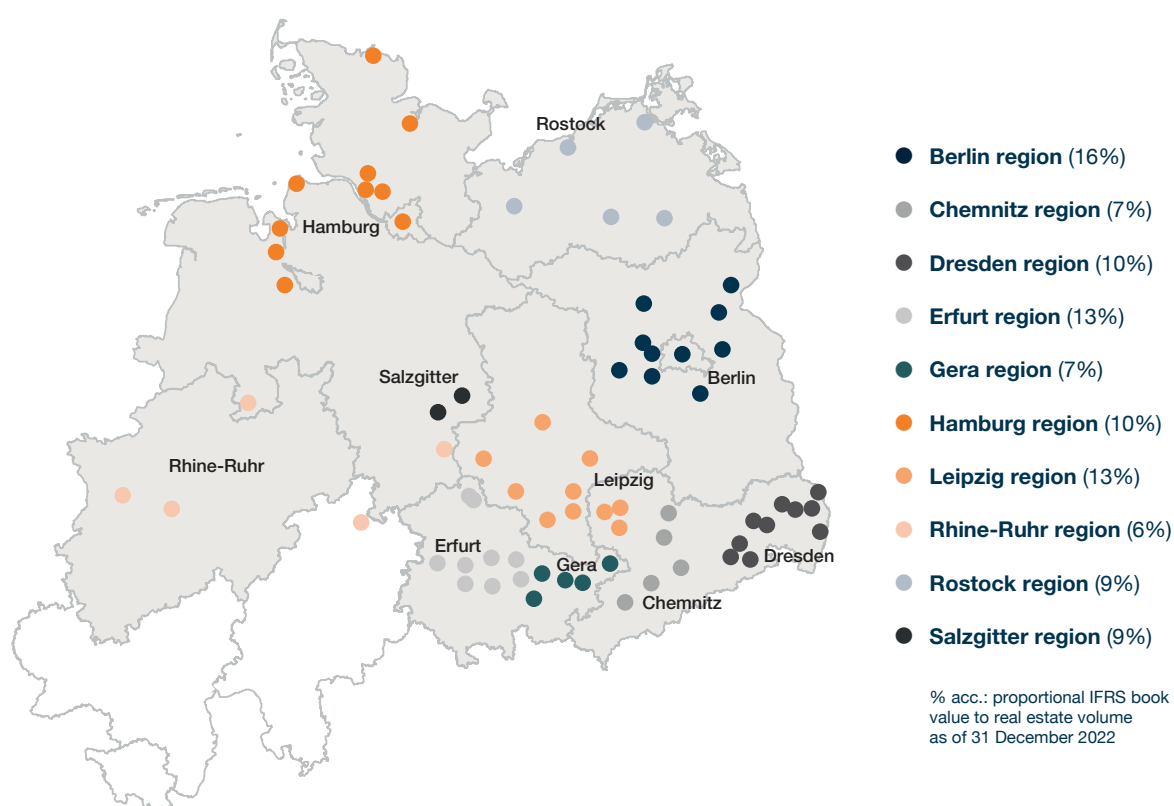
Research and Development

Due to the nature of its business, the Group does not pursue any research or development activities. The Group's business does not depend on patents, licences, or brands, although the wordmarks and logos of TAG Immobilien AG in particular are copyrighted.

² Unaudited information

Overview of the portfolio and portfolio strategy

At the end of the financial year 2022, TAG's property portfolio in Germany comprised approx. 86,900 residential units. The focus in Germany is on the management of attractive yet affordable housing, with great awareness of our social responsibility towards our tenants. The regional focus in Germany is mainly on the northern and eastern parts of the country, distributed as follows.



Portfolio data	12/31/2022	12/31/2021
Units	86,914	87,576
Floor space in sqm	5,203,677	5,263,883
Real estate volume in EURm*	6,328.8	6,387.4
Annualised net actual rent in EURm p.a. (total)	340.6	335.8
Net actual rent in EUR per sqm (total)	5.73	5.64
Net actual rent in EUR per sqm (residential units)**	5.64	5.55
Vacancy in % (total)	4.8	5.7
Vacancy rate in % (residential units)	4.4	5.4
I-f-I rental growth in %	1.5	1.5
I-f-I rental growth in % (incl. vacancy reduction)	2.7	1.3

* EUR 7,481.4m total real estate volume (6,735.3m in the previous year) (of which EUR 1,152.6m – EUR 347.9m in the previous year – are properties in Poland)

** excluding acquisitions

In Germany, TAG is consistently focusing on the so-called "ABBA strategy", i.e. investing in the A locations of B cities and in the B locations of A cities. In our opinion, this strategy is working more than ever. Small and medium-sized cities are also benefitting from the disproportionate demand for housing in cities, where affordable living space in particular is growing scarce. Many people are moving to the outskirts of big cities or to the centres of medium-sized cities to find attractive yet affordable living conditions.

Even if the rents in B locations or B cities do not always match Germany's top locations in absolute terms, we feel they are nevertheless very attractive. In our view, the achievable return, i.e. the ratio of the expected rent or the expected FFO I to the purchase price or the equity employed, is a key criterion in assessing the advantageousness of an investment. In our view, B locations and B cities offer the much better yield-risk profile.

Investments in Germany are made exclusively in residential properties, including the smaller commercial properties that are sometimes part of larger residential portfolios. High vacancy rates at the time of purchase are not an impediment to investment, provided that they are not structurally caused. In fact, a continuous reduction in vacancy, as has been achieved steadily in the past, can lead to attractive rental growth with a relatively low outlay.

In contrast, TAG pursues a different approach in Poland. Although here, too, we concentrate on the rental market for residential real estate, and since the acquisition of ROBYG S.A. increasingly on the sale of residential units, however here investments are made exclusively in new construction projects and in the country's major cities, because we see substantial growth opportunities in these products and markets and we feel that – in contrast to Germany – the returns which can be achieved here are very attractive.

BUSINESS REPORT

Development of the German real estate and residential real estate market

According to the CBRE Market Report Germany, the transaction volume on the German real estate investment market was EUR 65.8bn in 2022, which represents a significant decline of 41% compared to 2021, but is only 7% below the ten-year average. The usual transaction-active last quarter failed to materialise due to increased and imponderable risk factors in the form of the conflict in Ukraine, global recessionary trends, higher financing costs, and the sometimes widely diverging price expectations on the part of buyers and sellers.

According to the BNP Paribas Real Estate Residential Market Report Q4 2022, the investment volume for the residential use type has fallen significantly from EUR 51bn in 2021 to EUR 13bn. The previous year's outstanding record result was distorted upwards by Vonovia's EUR 22bn acquisition of Deutsche Wohnen, while a lack of M&A and large-volume transactions had a negative impact on the transaction market in 2022. Overall, BNP notes that significantly higher interest rates, a weakening economy, and inflation at historically high levels are all combined to ensure that the German residential investment market was noticeably more subdued in 2022 than in previous years.

The distribution of the investment volume by buyer group has changed noticeably compared to previous years. The usually very strongly represented real estate companies/REITs are currently responsible for only EUR 1.2bn. Their availability of equity is significantly lower than in previous years, so that they hardly made an appearance as buyers. In contrast, the fact that special funds (30%) and investment managers (20%) together invested more than EUR 6.5bn proves that residential real estate remains attractive for institutional investors despite all the economic uncertainties. Besides the further increase in financing costs, the net prime yields for new construction properties also increased noticeably at the end of 2022. The increase compared to the previous year was in the range of 15 to 25 basis points. Munich remains the most expensive location (2.80%), followed by Berlin, Frankfurt and Stuttgart, each at 2.85%. Düsseldorf, Hamburg, and Cologne are currently at 2.90%.

According to the January 2023 residential property market report by Savills, an improved outlook is emerging from the perspective of existing tenants in the German residential property market. On the one hand, the demand for rental flats is increasing as a result of a growing population and an increasing number of households that are unable to purchase their own home due to rising financing costs, and are therefore additionally pushing into the rental market. On the other hand, this development is contrasted with further declining construction completion figures. As a result, it can be assumed that the already low vacancy rates in most rental housing markets will continue to fall and that rents will rise.

The government is likely to respond to this situation with additional financial incentives to boost housing construction and possibly also with further regulations. However, the latter may reinforce the defensive investment character of residential real estate, as they will cap rental growth potential, tighten supply, and thus ensure secure and stable returns. For risk-averse investors, the market therefore remains attractive in principle, even under new regulations.

Overcoming the housing shortage and achieving the envisaged climate targets in existing buildings will also be central issues in the housing market in the years ahead. The regulatory pressure on owners of unrenovated existing buildings could grow, with a view to achieving the climate targets set. Regulations targeting energy-efficient refurbishments affect both the revenue and the cost side, and thus pose a different risk for investors. This risk can only be eliminated by purchasing new buildings or by investing in the energy-efficient refurbishment of existing buildings. The market is therefore likely to increasingly differentiate between unrefurbished and refurbished and/or newly built properties.

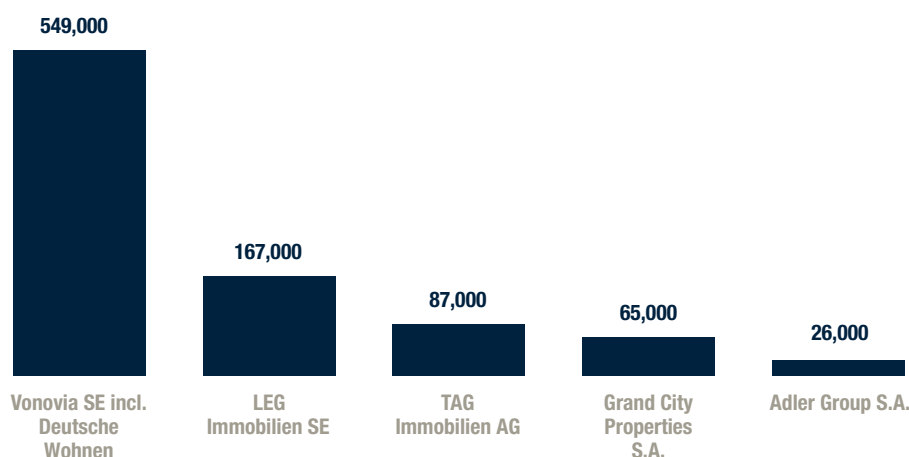
According to the JLL report 'Energy Crisis for the Housing Market', the globalisation process has profoundly affected supply chains as a result of the Corona pandemic and the Russian attack in Ukraine, and this also has an impact on the German housing market. New housing construction in Germany is affected by the shortage of building materials and the rising prices for them. On the other hand, increased energy prices are a challenge for consumers in the housing market, as the cost of hot water, electricity, and housing has increased.

To mitigate the financial effects of the sharp rise in energy costs for people and the economy, the Federal Government introduced a total of three relief packages in 2022. The elimination reduction of the 'cold progression' will help to protect citizens from higher taxation due to inflation. In addition, an economic defence shield is to cushion rising energy costs and the most severe consequences for consumers and businesses. It includes, among other things, the introduction of a gas and heating price brake as well as an electricity price brake, and financial resources of up to EUR 200bn.

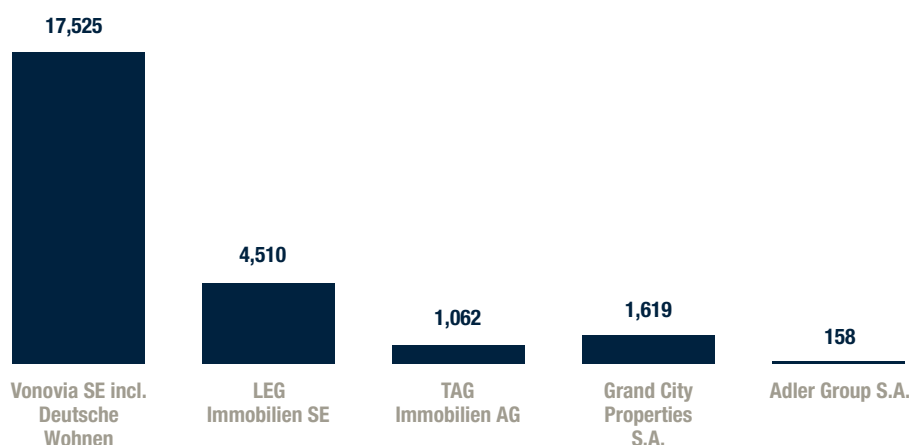
All in all, the solid and robust basis of the fundamental data continues to support investing in the German housing market. The upcoming wave of refurbishments in the decades ahead could trigger a new investment rally. However, the conditions with regard to financing, construction costs, and cost allocability remain uncertain.

For the listed residential property companies, the number of flats (as at 30 September 2022, each rounded to full thousands) and the market capitalisation (as at 31 December 2022 in EURm) are as follows:

Number of Apartments



Market capitalisation in EUR Mio.



Development of the Polish real estate and residential real estate market

Historically, most of the housing stock in Poland is still in the hands of private owners. Increasing urbanisation and a growing demand for modern housing have led to an estimated shortage of around 2.1m flats in the major Polish cities alone.

The latest data from Eurostat shows that only 15.8% of Poland's inhabitants currently rent their housing. The real estate service provider CBRE sees demographic change and social changes in the Polish population as reasons for why this demand will rise sharply in the coming years. However, the increase is also due to a strong influx of immigrants, mainly from Ukraine, last year, as well as a steady increase in foreign students in recent years.

Furthermore, the Polish residential real estate market is still very attractive for institutional investors due to positive forecasts regarding its rental market and high yields in a pan-European comparison.

According to the Jones Lang LaSalle (JLL) consultancy, in 2022 a total of 35,000 units were sold on the primary market in Warsaw, Kraków, Wrocław, Tricity, Poznań, and Łódź in Poland. This represents a nearly 50% decline in sales compared to the record-breaking previous year (2021: 69,000 units).

Considering the strong change in supply and demand, especially with regard to the low availability of loans to buy or build a home, Poland's sales results in 2022 should be viewed as positive. The figures are comparable to previous years such as 2013, when the real estate market environment was much more stable. The BIK (Credit Information Bureau) reported a sharp decline in lending, which led to fewer purchases overall. Meanwhile, however, the share of cash purchases in the Polish residential property market increased.

According to JLL, there were many promotions and price reductions by developers in the fourth quarter of 2022, which caused a slight correction in prices per unit sold. Accordingly, Q4 2022 saw the first signs of price stagnation to reduction in the sales segment in some Polish cities; in Warsaw and Gdansk, prices remained stable in the last quarter, while in Łódź they rose by just under 3%.

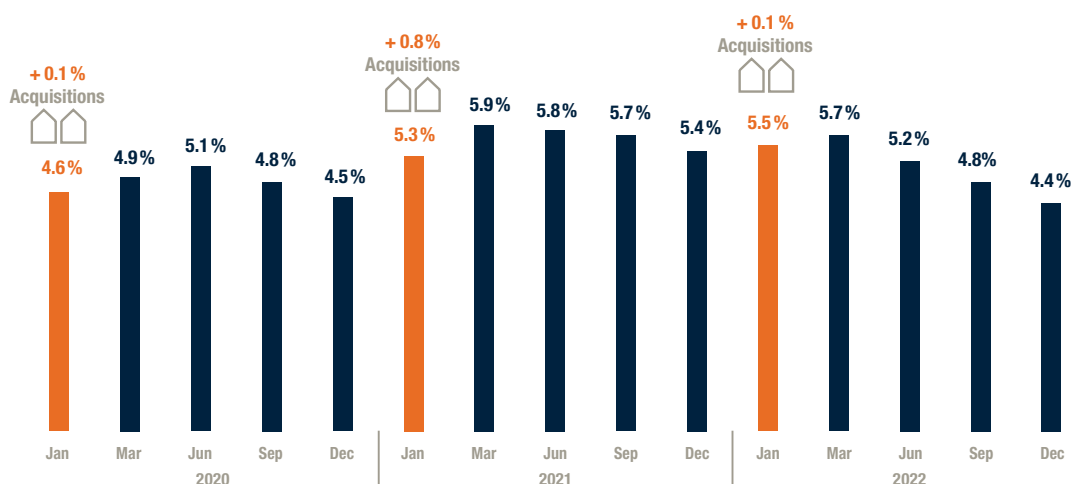
All in all, a significant year-on-year increase in purchase prices for Polish residential properties was seen in 2022. On an annual basis, the increase in five markets was between 8.7% and 18.6%, and in Wrocław it was as high as 22.6%. In the capital Warsaw, the price increase was 10.1%. The reason for the price increase is not only a high inflation rate but also the greatly improved quality of new residential properties in Poland.

The mood of market participants was influenced by many negative factors that made buying a property much more difficult. The ongoing war in Ukraine, rising interest rates, inflation, and high energy prices are being felt in Poland as elsewhere. But according to JLL, investor sentiment has improved, especially in December. Acceptance of both the new interest rate environment and inflation, combined with a mild winter, may have led to these stable sales figures. JLL also points out that the increase in cash purchases indicates that a large number of market participants are confident of rising prices in the next 1-3 years and sustained rental growth. The de facto rent indexation in residential property due to the unregulated market should result in rental growth of around 7-9% in 2023, while rising energy and service costs will also lead to rising ancillary costs.

Operative business performance and portfolio developments

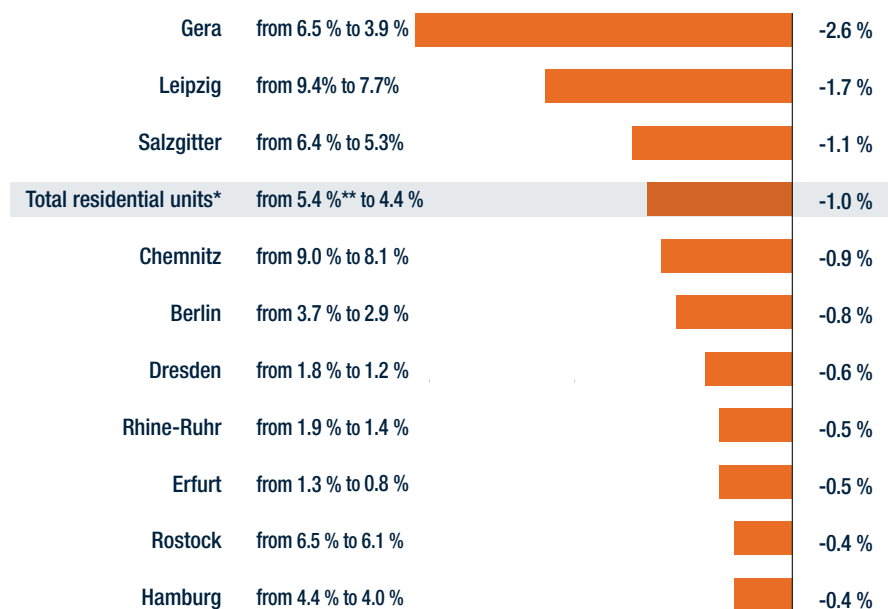
Vacancy

The following diagram (unaudited quarterly figures) highlights once again the development of vacancy in the Group's residential units in Germany in the 2020 to 2022 financial years:



After a slight first-quarter increase in vacancy in the Group's residential units, as in previous years, vacancy was reduced by 1.1 percentage points over the course of the year to 4.4% in December 2022. This means that TAG has significantly exceeded its forecast for FY 2022, which envisaged a reduction in vacancy of 0.3 to 0.5 percentage points. This is mainly due to the significant increase in housing demand in our regions as a result of high net immigration and a lack of supply. In addition, rising energy costs are having an impact on disposable household incomes, making affordable housing even more attractive in our view.

The individual regions managed by TAG (change in % points since the beginning of the financial year) contributed to the vacancy changes as follows:



*incl. acquisitions 2022 **as of 1 January 2022

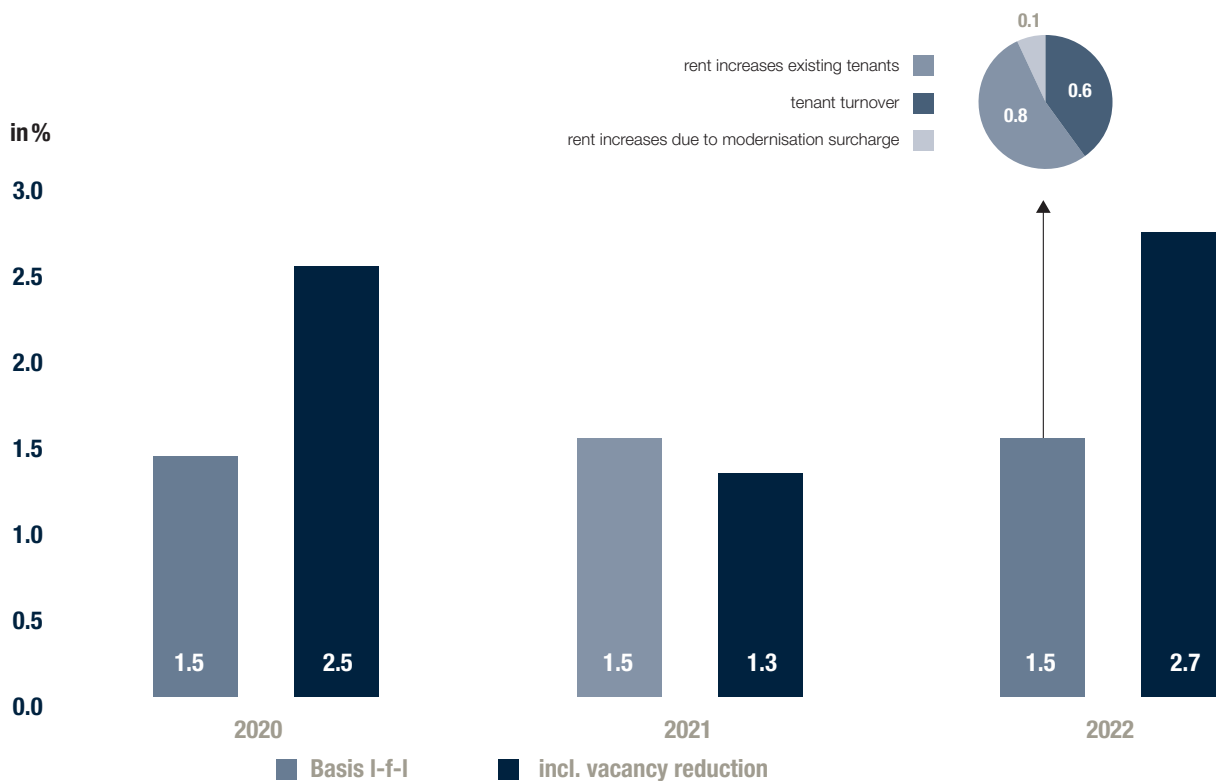
Major vacancy reductions were achieved particularly in the regions of Gera (vacancy reduction by 2.6 percentage points), Leipzig, and Salzgitter (-1.7 and 1.1 percentage points, respectively). Of all eleven regions in TAG's real estate portfolio, seven now have vacancy rates of under 5% as of 31 December 2022.

In the overall portfolio, which also includes several commercial units within the residential portfolio, as well as residential units newly acquired during the financial year, vacancy stood at 4.8% on 31 December 2022, after 5.7% in the previous year.

Growth in rents

Basic growth in rents in the Group's residential units in Germany amounted to 1.5% on a like-for-like basis (i.e. not including acquisitions and sales of the previous twelve months), after 1.5% in the previous year. This 1.5% growth in rents consisted of ongoing rent increases for existing tenants (0.6% after 0.6% in the previous year), rent increases in connection with a change of tenant (0.8% after 0.8% in the previous year), and rent increases due to modernisation allocations (0.1% after 0.1% in the previous year). Including the effects of vacancy reduction, total growth in rents on a like-for-like basis was 2.7% (1.3% in FY 2021). Thus, the forecast for total rental growth on a like-for-like basis of 1.5% to 2.0% made for the full 2022 financial year was clearly exceeded.

The following diagram shows the development of growth in rents in the financial years 2020 to 2022:



Average rent in the portfolio's residential units increased from EUR 5.55 per sqm to EUR 5.64 per sqm in 2021. New lettings in FY 2022 were made at an average of EUR 5.86 per sqm in the reporting year. This, too, reflects an increase over the previous year (EUR 5.82 per sqm).

The portfolio in detail

The following table shows further details of the TAG property portfolio in Germany, by region:

Region	Units	Rentable area sqm	IFRS BV EURm 12/31/ 2022	In- place yield %	Va- cancy Dec. 2022 %	Va- cancy Dec. 2021** %	Cur- rent net rent EUR/ sqm	Relet- ting rent EUR/ sqm	I-f-I rental growth (y-o-y)	Total I-f-I rental growth** (y-o-y)	Main- tenan- ce EUR/ sqm	Capex EUR/ sqm
Berlin	10,356	601,797	959.9	4.5%	2.9%	3.7%	6.14	6.77	2.4%	3.4%	7.58	25.21
Chemnitz	8,009	470,769	407.3	6.5%	8.1%	8.7%	5.08	5.13	1.4%	2.4%	7.52	18.82
Dresden	6,112	395,157	628.8	4.6%	1.2%	1.8%	6.12	6.28	1.5%	2.1%	4.06	8.67
Erfurt	10,246	574,905	767.8	4.8%	0.8%	1.3%	5.44	5.77	1.0%	1.4%	6.22	10.42
Gera	9,245	531,031	450.0	7.1%	3.9%	6.8%	5.20	5.34	1.1%	3.9%	5.61	20.42
Hamburg	6,665	405,548	636.7	4.5%	4.0%	4.3%	6.18	6.72	2.3%	2.7%	8.90	18.03
Leipzig	13,092	763,153	812.0	5.7%	7.7%	9.3%	5.45	5.68	1.9%	3.8%	7.36	17.66
Rhine-Ruhr	4,133	262,342	388.5	4.6%	1.4%	1.9%	5.78	6.05	2.1%	2.5%	13.14	7.18
Rostock	8,325	466,188	578.3	5.2%	6.1%	6.5%	5.73	6.12	1.3%	1.7%	8.38	30.11
Salzgitter	9,179	563,049	574.6	6.1%	5.3%	6.4%	5.51	5.65	0.8%	1.9%	7.39	9.90
Total residential units	85,362	5,033,939	6,203.9	5.2%	4.4%	5.4%	5.64	5.86	1.5%	2.7%	7.35	17.20
Acqui- sitions	359	17,530	14.2	4.2%	45.1%	22.6%	5.10	-	-	-	-	-
Commer- cial units within resi. portfolio	1,066	134,733	-	-	13.9%	14.5%	8.18	-	-	-	-	-
Total residential portfolio	86,787	5,186,202	6,218.0	5.4%	4.8%	5.7%	5.69	5.86	-	-	-	-
Other*	127	17,475	110.9	5.8%	0.2%	3.7%	15.78	-	-	-	-	-
Grand total	86,914	5,203,677	6,328.8	5.4%	4.8%	5.7%	5.73	5.86	-	-	-	-

* Incl. commercial properties and serviced apartments. The IFRS carrying amount includes project developments of EUR 53.6m

** Incl. effects from vacancy reduction

Revaluation of the portfolio in the financial year under review

As in the previous years, in the 2022 financial year two valuations for the total portfolio were carried out by CBRE GmbH as an independent appraiser. The appraisals were once again carried out as at 30 June and 31 December of the year.

The overall valuation result for the 2022 financial year was a loss of EUR -97.3m for the portfolio in Germany (previous year: gain of EUR 525.0m). Of this, around EUR 57.3m (previous year: approx. EUR 104.6m) is attributable to a better operating performance than projected in the previous valuation, and a negative amount of around EUR 154.6m (previous year: positive effect of approx. EUR 420.4m) to 'yield compression'. Compared with the book value at the beginning of the year, this corresponds to a decrease in value, excluding increases in book value due to modernisation measures (capex), of -1.5% compared with a 9.0% increase in value financial year 2021.

The following table shows the valuation effects in more detail for the individual regions in Germany:

Region (in EUR m)	12/31/2022 Fair value (IFRS)	12/31/2022 Fair value (EUR/sqm)	12/31/2022 Implied multiple	FY 2022 Valuation result	Share of operational performance/other market de- velopments	Share of Yield compression	12/31/2021 Fair value (IFRS)	12/31/2021 Fair value (EUR/sqm)	12/31/2021 Implied multiple
Berlin	959.9	1,535.0	21.5	-8.7	2.8	-11.5	959.3	1,518.8	21.9
Chemnitz	407.3	843.9	15.1	-9.7	4.0	-13.7	403.3	849.4	15.5
Dresden	628.8	1,546.6	21.3	-3.3	1.2	-4.5	630.6	1,551.1	21.8
Erfurt	767.8	1,284.5	19.6	-7.0	1.2	-8.1	784.5	1,269.4	19.5
Gera	450.0	808.8	13.6	-20.3	9.2	-29.5	470.3	818.5	14.4
Hamburg	636.7	1,535.3	21.1	-10.0	2.8	-12.8	670.3	1,532.0	21.8
Leipzig	812.0	1,050.5	17.2	-6.5	19.0	-25.5	813.3	1,048.2	17.8
Rhine-Ruhr	388.5	1,425.9	20.4	-0.5	0.1	-0.6	391.8	1,419.5	20.9
Rostock	578.3	1,216.7	18.6	-5.4	1.3	-6.7	569.6	1,198.7	18.7
Salzgitter	574.6	1,017.7	16.0	-23.8	10.0	-33.8	592.9	1,050.0	16.9
Total residential units	6,203.9	1,200.3	18.4	-95.2	51.6	-146.7	6,285.9	1,200.8	18.9
Acquisi- tions	14.2	807.8	24.0	1.4	1.4	0.0	4.9	501.6	12.6
Total residential units	6,218.0	1,198.9	18.4	-93.8	53.0	-146.7	6,290.8	1,199.5	18.9
Other*	110.9	3,258.4	17.2	-3.6	4.3	-7.9	96.6	3,257.7**	21.8**
Grand total	6,328.8	1,205.9	18.4	-97.3	57.3	-154.6	6,387.4	1,207.1**	18.9**

* incl. book value of project developments of EUR 53.6m

** excl. project developments

The valuation multiplier of the portfolio (as a relation of the IFRS book value to net actual rent) slumped from 18.9 at the end of 2021 to 18.4 at 31 December 2022. This corresponds to a gross initial yield of 5.4% (previous year: 5.3%). The price per square metre across the total portfolio continues to be around EUR 1,200.

The valuation of the units in Poland that are rented or designated for rental and recognised as investment properties resulted in a valuation result of EUR 33.1m at a book value of EUR 491.7m (31 December 2021: EUR 268.2m), compared with EUR 15.1m in the previous year.

Acquisitions in Germany in the 2022 financial year

After there were no acquisitions in the previous year, a purchase of 360 flats in Halle an der Saale was signed in FY 2022 at a purchase price of EUR 11.0m. The purchase multiplier (the ratio between the purchase price excluding transaction costs and the annual net actual rent of EUR 0.5m p.a.) was 21.4 and corresponds to a gross initial yield of 4.7%. Vacancy in the purchased portfolio is at 51.7%, and thus offers attractive development opportunities for active asset management within the Group. The transaction was completed in August 2022.

Signing	2022	2021
Units	360	0
Current net cold rent EUR/sqm/month	5.05	0.00
Vacancy	51.7%	0.0%
Purchase price in EUR m	11.0	0.0
Current net cold rent EUR m p. a.	0.5	0.0
Location	Halle, Eilenburg	n.a.
Closing	August 2022	n.a.
Multiples	21.4	-

Property Sales in Germany in the 2022 financial year

While in previous years, a primary focus of sales was on non-core assets, i.e. properties that are not part of TAG's core portfolio due to their geographical location, type of use, or structural condition, in 2022, portfolio sales to refinance financial liabilities maturing in 2023 and 2024 were additionally stepped up.

A total of 1,589 (previous year: 684) residential units were sold in Germany over the course of the past financial year, at a total purchase price of EUR 102.3m (previous year: EUR 64.3m). The average factor based on current annual net cold rent for the residential real estate was 17.9 times (previous year: 23.7 times), which corresponds to an annual gross initial yield of 5.6% (previous year: 4.3%). Net cash proceed, i.e. the purchase price remaining after deduction of the loans to be repaid, amounted to around EUR 86.3m in the 2022 financial year (previous year: around EUR 50.8m). The sales resulted in a book loss of EUR -2.7m (previous year: book gain of EUR 12.0m).

The following table provides an overview of sales signed in the 2022 financial year:

Signing	Total 2022	Total 2021
Units	1,589	684
Current net cold rent EUR/sqm/month	5.51	5.39
Vacancy	12%	19%
Sales price in EUR m	102.3	64.3
Current net cold rent EUR m p. a.	5.71	2.72
Net cash proceed in EUR m	86.3	50.8
Book gain in EUR m	-2.7	12.0
Closing	2022/2023	0
Multiples	17.9	23.7

Development of the business activities in Poland

Based on an average exchange rate of the Polish złoty (PLN) to the euro of 4.6861:1 in the 2022 financial year, revenue from property sales in Poland amounted to EUR 337.6m after EUR 63.4m in the previous year. With production costs of EUR 300.8m (including effects from the purchase price allocation of EUR 53.9m), the result from sales was EUR 36.8m (previous year: EUR 12.4m).

In total, sales of 1,751 flats (previous year: 412) were signed in the 2022 financial year and 3,510 (previous year: 575) flats were handed over to the buyers.

At EUR 2.7m (previous year: EUR 0.5m), revenue from the rental of flats was still of minor importance in the 2022 financial year. In the medium to long term, the development of a rental housing portfolio of around 20,000 flats in Poland is planned, with the aim of becoming the leading provider on the Polish residential real estate market, even though there will temporarily be no construction of new rental housing projects due to the difficult capital market/financing environment.

As at 31 December 2022, the portfolio in Poland is as follows:

Region	Units planned	Units completed	Units under construction	landbank (possible units)	area in sqm	12/31/2022 fair value in EUR m
Wrocław	3.734	861	753	2.120	179.280	184
Poznań	3.350	229	970	2.151	179.474	140
Warsaw	2.763	0	0	2.763	132.383	51
Tricity	1.821	0	0	1.821	88.786	51
Łódź	1.433	63	473	897	64.293	41
Krakow	334	0	0	334	17.177	10
Units build to hold	13.435	1.153	2.196	10.086	661.393	477
Warsaw	7.927	0	2.777	5.150	412.910	291
Tricity	4.979	0	2.071	2.908	263.427	213
Wrocław	3.559	0	1.118	2.441	208.362	110
Poznań	2.561	0	446	2.115	111.408	62
Units build to sell	19.026	0	6.412	12.614	996.107	676
Total portfolio	32.461	1.153	8.608	22.700	1.657.500	1.153

Acquisition of ROBYG S.A.

On 22 December 2021, TAG signed a purchase agreement via a wholly owned German subsidiary to acquire all shares in ROBYG S.A. The transaction became legally effective on 31 March 2022. Since this date, ROBYG has been included in TAG's consolidated financial statements by way of full consolidation.

This initial consolidation resulted in goodwill of EUR 244.8m, which amounts to EUR 243.4m as at 31 December 2022 due to changes in the exchange rate. This calculation is based on the difference of the cash purchase price for the shares, EUR 526.0m, to the fair values of the acquired assets and liabilities.

The purchase price, possible repayments of existing financial liabilities of ROBYG, and further working capital for ROBYG's investments will be financed through bridge financing of up to EUR 750m, provided by four banks. The term of this bridge financing, including all extension options, ends in January 2024 at the latest. As at 31 December 2022, the residual liability from this bridge financing, which has since been drawn down in the amount of EUR 650m, is EUR 250m.

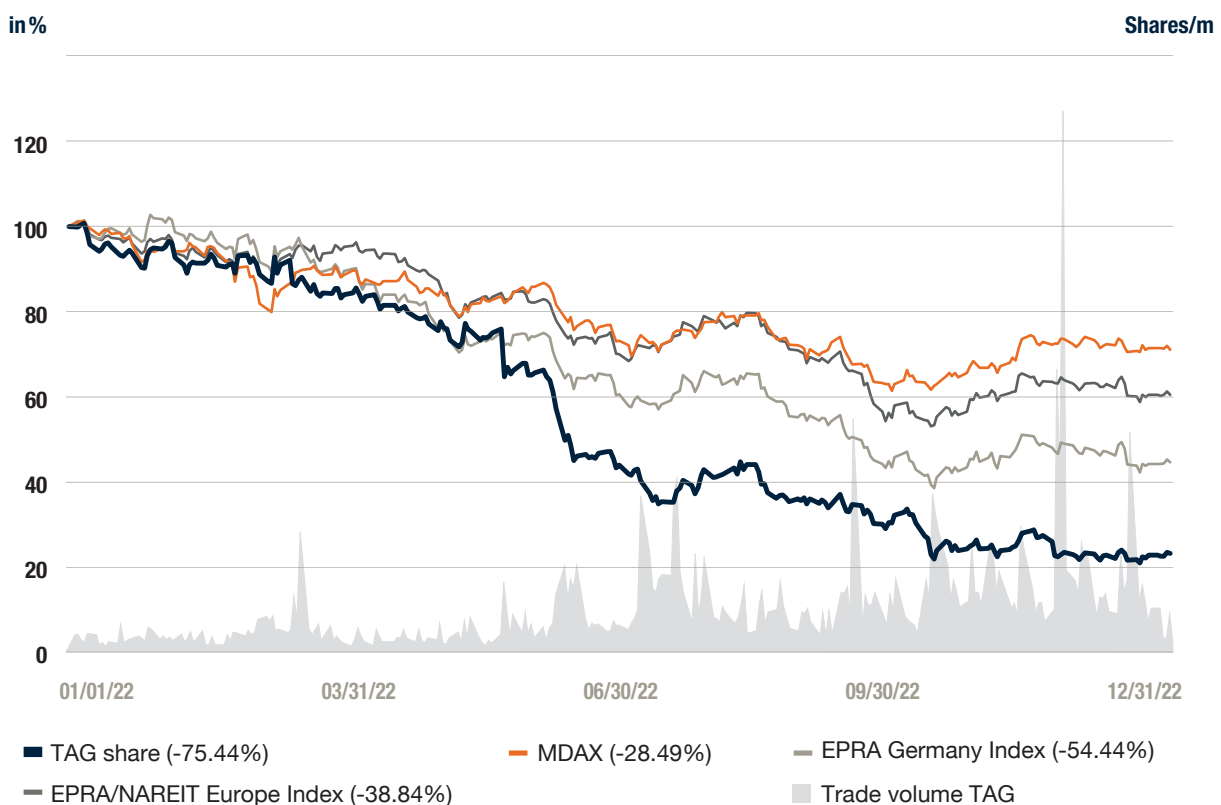
THE TAG SHARE AND THE CAPITAL MARKET

Share performance

The price of the MDAX-listed TAG share came under strong pressure with the onset of the Ukraine crisis at the end of February 2022 and the resulting uncertainty on the capital markets in FY 2022. Inflation and significantly rising energy prices led to rapidly rising interest rates. As a result, TAG's shares underwent a highly volatile and, especially in the second half of the year, very negative development. After a closing price of 24.61 at the end of 2021, the shares traded at prices that peaked at around EUR 24.79 in January 2022 (5 Jan 2022), and dropped to lows of EUR 5.52 in December 2022 (20 Dec 2022). At year-end 2022, the share price stood at EUR 6.05, a 75% decrease compared to the beginning of the year. Additionally taking into account the dividend of EUR 0.93 per share paid out to shareholders in May 2022, the overall performance of the TAG share in 2022 was -72% (previous year: -2%).

By comparison, the EPRA index, comprised of various European real estate companies listed on international stock exchanges, recorded a 39% loss (previous year: +15%).

At the national level, the MDAX dropped 29%. The EPRA Germany index, which comprises the main German real estate stocks, also plummeted by 55% (previous year: minus 7%), still outperforming the TAG share, as shown in the diagram below:

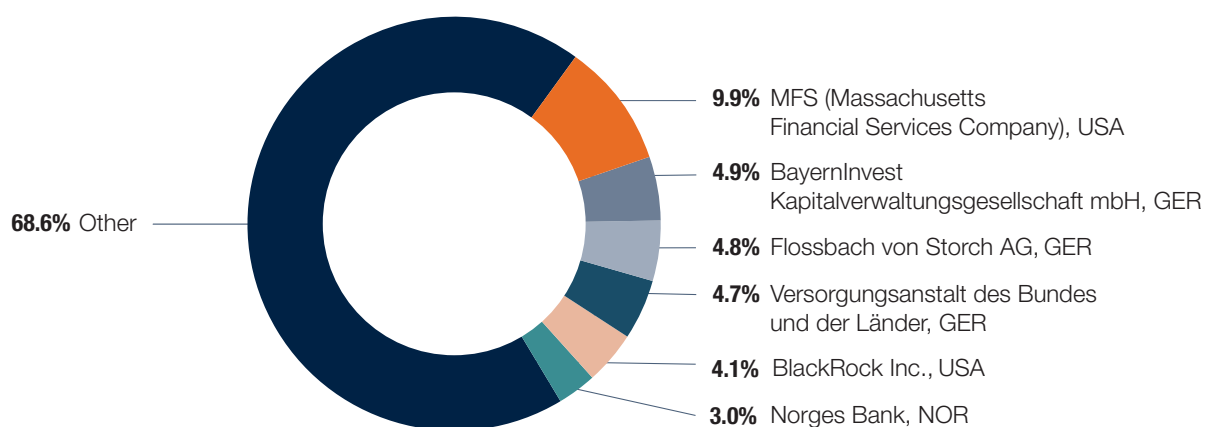


Share capital and shareholder structure

TAG's market capitalisation was EUR 1.1bn on 31 December 2022, compared to EUR 3.6bn on 31 December 2021. The share capital and number of shares at 31 December 2022 were EUR 175,489,025.00 and 175,489,025 shares. This represents a year-on-year increase of approx. 19.8%, which stems from the rights issue of 28,990,260 newly issued shares carried out in July 2022.

Free float at the reporting date was 99.97% of the share capital; 0.03% of the share capital (47,434 shares at 31 December 2022 after 119,264 at 31 December 2021) are held by TAG as treasury shares for purposes of Management Board and employee compensation.

As before, national and international investors with a predominantly long-term investment strategy make up the majority of TAG shareholders, as the following diagram (as at 31 December 2022) shows. This is based on the last number of voting rights reported to TAG, so the shareholding may have changed within the respective thresholds without having triggered a reporting obligation:



Dividend

In 2022, too, TAG let its shareholders participate in the Company's success for the tenth consecutive year by paying an attractive dividend. At this year's Annual General Meeting, which took place virtually on 13 May 2022, a dividend of EUR 0.93 per share, after EUR 0.88 per share in the previous year, was approved and subsequently paid out for the 2021 financial year.

In a departure from the dividend policy of previous years, the Management Board and Supervisory Board of TAG plan to propose no dividend payment for FY 2022 at the Annual General Meeting in 2023, so as to further strengthen the capital and financing base. This represents a departure from the original dividend forecast, which still envisaged a dividend payment of EUR 143m (EUR 0.81 per share). As soon as the capital and investment markets have returned to normal, TAG intends to resume its dividend payments and return to its previous distribution policy of 75% of FFO I. A decision on a dividend payment for 2023 will not be made until the end of the year at the earliest, concurrently with the forecast for 2024, and is dependent on market conditions and the refinancing of all financial liabilities, which mainly refers to the outstanding bridge financing.

Capital increase with subscription rights

On 8 July 2022, TAG resolved a rights issue fully underwritten by the sponsoring banks to partially refinance the bridge financing from the acquisition of ROBYG. For every 101 existing shares, shareholders were able to acquire 20 new shares at a subscription price of EUR 6.90 per share. The total of 28,990,260 new shares issued (approx. 19.8% of the existing share capital) carry full dividend rights as of 1 January 2022.

On 26 July 2022, the capital increase was successfully completed with gross proceeds of EUR 202m. The subscription rate for the new shares was 97.65%, the remaining shares were sold on the market. Since the registration of the capital increase in the commercial register on 27 July 2022, the share capital and the number of shares of the Company have amounted to EUR 175,489,025.00 and 175,489,025 shares, respectively.

Credit rating

As of the date of this report, TAG has credit ratings from the rating agencies Moody's (Ba1, outlook stable) and S&P Global (BBB-, outlook negative). In October 2022, the Moody's rating was downgraded from Baa3 to Ba1, i.e. outside the investment grade range. S&P Global confirmed its existing investment grade rating of BBB- in November 2022, but changed the outlook from stable to negative. With the exception of the 0.5 percentage point increase in the interest rate on the EUR 250m bridge loan granted by banks until January 2024 for the acquisition of the ROBYG shares, the Moody's downgrade had no effect on TAG's financial liabilities. Should TAG no longer be rated investment grade by S&P Global in the future, there would be no effect on financial liabilities, with the exception of a 0.5-percentage-point increase in the interest rate on promissory note loans with terms of between three and seven years totalling EUR 74.5m; in particular, there are no financing commitments or financial liabilities that are linked to the existence of an investment grade rating.

RESULTS OF OPERATIONS, FINANCIAL POSITION AND NET ASSET POSITION

Results of operations

Rental revenues and net rental income

The financial year 2022 once again saw a positive development in rental revenues. Including rent increases and reductions from acquisitions in the previous year and from disposals, the Group's net actual rent ('cold rent') increased by 2.1% to EUR 339.9m. This was mainly due to a significant increase in overall like-for-like growth in rents of 2.7% (previous year: 1.3%) (including effects from vacancy reduction).

Including the additional income to be reported under rental revenues (mainly third-party operating and utility costs), total rental revenues increased from EUR 436.9m to EUR 453.9m over the course of the year, due to vacancy reduction among other things. The rental business in Poland, which only started in 2021 with the completion of the first projects and generated net actual rent of EUR 2.7m (previous year: EUR 0.5m), had no significant influence on rental revenues as of the reporting date.

As a result of the increased net actual rent, with less of an overall increase in expenses, the Group's rental profit – i.e. revenues net of expenses for property management from continuing operations – also improved from EUR 271.3m in the previous year to EUR 277.9m in 2022.

For the Rental segment, the segment result II, after deduction of operating costs and directly attributable personnel and material costs, was EUR 235.7m (previous year: EUR 230.9m).

Results from sales of investment properties and properties held as inventories

At EUR 418.8m, combined revenues from the sale of portfolios and investment properties were well above the previous year's level of EUR 117.7m. This increase is due to the first-time inclusion of ROBYG in the consolidated financial statements from 31 March 2022. Revenues generated in Poland from the sale of portfolio properties amounted to EUR 327.0m after EUR 62.4m in the previous year (cf. also the comments in 'Development of the business activities in Poland').

In Germany, revenues from sales related to the ongoing, usually smaller-scale sales of individual apartments and small-scale residential portfolios.

Overall, this resulted in a sales result of EUR 35.4m in 2022, compared to EUR 12.5m in the previous year.

Besides the book profits, the sales results also include commission expenses for ongoing sales, allocations to accruals for compensation risks and litigation costs from building projects and sales from previous years, and other selling costs. In all, the expenses amounted to EUR 3.4m (previous year: EUR 1.7m).

Revenues from services and net service income

Of the revenues from services totalling EUR 82.2m (previous year: EUR 57.5m), nearly all, i.e. EUR 80.4m (previous year: 57.2m) are generated in Germany. They relate to the business fields of energy management, multimedia, small repair services, in-house caretaker and maintenance services, and homeowner association management. Of this, EUR 3.2m (previous year: EUR 2.1m) relates to proportionately attributable property tax and insurance charges. The increase is mainly due to the higher consumption prices for heat and gas during the reporting period. After deducting the directly attributable purchase and material costs, net income from services amounts to EUR 28.6m (previous year: EUR 26.3m).

Segment result II for the Services segment, after deduction of directly attributable purchasing and material costs and directly attributable personnel and non-personnel costs, amounted to EUR 10.0m (previous year: EUR 10.6m).

Other operating income

Other operating income increased to EUR 20.2m in FY 2022 (previous year: EUR 7.6m), mainly attributable to capitalisation of personnel expenses in connection with project developments in Poland, and the reversal of other provisions.

Valuation results

Following a gain of EUR 540.1m in the previous year, the revaluation (fair value change) of investment properties and effects from the valuation of properties held as inventories resulted in a negative valuation result of -64.2m for the first time due to the negative price developments in Germany. The valuation result in Germany reduced the result by EUR -97.3m (previous year: gain of EUR 525.0m), while a positive valuation result of EUR 33.1m (previous year: EUR 15.0m) was achieved in Poland (cf. also 'Operative business performance and portfolio developments – Revaluation of the portfolio in the financial year under review' above).

Personnel expenses

In the reporting period, personnel expenses increased to EUR 77.7m (previous year: EUR 63.0m). The first-time inclusion of ROBYG starting from the second quarter of 2022 increased both the number of employees and the personnel expenses in the Group. The number of employees in the German companies remained nearly constant year-on-year.

As at 31 December 2022, TAG employed 1,739 employees including the employees in Poland, compared to 1,390 employees at the end of fiscal 2021.

In this connection, a total of EUR 53.9m (previous year: EUR 39.6m) in personnel expenses is allocated to individual segments. Of this, EUR 11.3m (previous year: EUR 14.7m) relates to the Rental segment, EUR 20.6m (previous year: EUR 19.0m) to the Services segment, and EUR 22.1m to the business activities in Poland (previous year: EUR 5.9m).

Depreciation/amortisation of intangible assets and property, plant and equipment

The amortisation of intangible assets and property, plant and equipment of EUR 10.6m (previous year: EUR 8.8m) relates exclusively to scheduled depreciation, mainly to IT software and the Group's own owner-occupied office properties, which are to be accounted for at amortised cost according to IFRS, to business equipment, and to rights of use within the meaning of IFRS 16.

Other operating expenses

At EUR 32.7m, other operating expenses were above the previous year's level of EUR 24.5m. In connection with the acquisition of the shares in ROBYG S.A., a transaction tax of EUR 5.1m was incurred in Poland. The other items mainly refer to legal, consulting and audit costs, as well as costs for business premises and costs of communications.

A total of EUR 7.8m (previous year: EUR 2.5m) in directly allocable expenditure (and income) is assigned to the individual segments. Of this, EUR 3.9m (previous year: EUR 3.5m) is attributable to the Rental segment, while the Services segment accounts for income of EUR 2.7m (previous year: EUR 3.3m) and on the segment Business Activities Poland and Sales EUR 9.0m (previous year: EUR 0.0m).

Share of profit or loss of associates, income from associated companies, impairment of financial assets, and interest income

The total financial result, i.e. the result of investment income, income from associated companies, depreciation on financial assets, interest income, and interest expenditure, essentially improved, despite rising interest expenses due to positive valuation results from derivatives, to EUR -32.6m (previous year: EUR -43.3m). Eliminating the financial result from operations in Poland, non-recurring effects, as well as non-cash gains or losses e.g. from derivatives (here mostly the equity option of convertible bonds issued), leads to a P&L cash financial result excluding special items of EUR -41.9m for FY 2022 after -42.1m in 2021; this amount is included in the calculation of the FFO.

Due to the increase in interest rates over the course of the year and the higher interest rate level in Poland, the average interest expense for total financial liabilities rose to 2.1%, compared to 1.4% at the end of the previous year.

Income from investments, impairment of financial assets, and currency conversion effects amounted to EUR -1.0m (previous year: EUR 3.1m).

Taxes on income

Taxes on income and earnings amounted to EUR 26.9m in 2022, after EUR 132.5m in 2021. The proportion of actual tax expenses in 2022 was EUR 16.0m (previous year: EUR 4.2 m), the remaining expenses of EUR 11.0m (previous year: 128.2m) relate to non-cash deferred taxes, primarily from the valuation of investment properties and from the activation of or value adjustments to deferred taxes on tax loss carry-forwards.

Consolidated net profit

In the 2022 financial year, TAG achieved a consolidated net profit of EUR 117.3m (previous year: 585.6m). The main reason for the EUR -468.3m decrease in consolidated net profit was a EUR 604.3m drop in the valuation result.

Adjusted EBITDA

For the rental business in Germany, this results in the following adjusted EBITDA and adjusted EBITDA margin as the ratio of adjusted EBITDA to net actual rent (not including results of sales) for the 2022 financial year:

in EUR m	2022	2021
EBIT	118.0	736.7
Revaluations	97.3	-525.0
Depreciation	9.4	8.7
One-off's	7.3	5.8
Valuation result	1.4	-0.1
EBITDA (adjusted)	233.5	226.1
Rental income (net rent)	337.2	332.5
EBITDA Margin (adjusted)	69.2%	68.0%

The increase in adjusted EBITDA can mainly be attributed to the rise in rental income. At 69.2%, the EBITDA margin is above the prior-year level, which is due in particular to the year-on-year increase in rental revenues. As last year, the non-recurring items relate in full to expenses in connection with the acquisition of the shares in ROBYG, such as the transaction tax and legal and consulting costs.

Funds from Operations (FFO)

FFO I is calculated based on the Group's consolidated EBT in Germany, adjusted for non-cash items, such as evaluation results, depreciation, amortisation (without adjustment for impairment of rent receivables), non-cash interest expense, and without regularly non recurring special effects, and then deducting current tax income. FFO I also does not include proceeds from property sales. AFFO (Adjusted Funds From Operations) is based on FFO I, but minus the capitalised investments in the portfolio holdings ('Capex'). FFO II is based on FFO I and additionally takes into account the balance sheet profit from property sales and the earnings contribution from the business activities in Poland. The number of shares outstanding was calculated as a weighted average.

The following table shows the calculation of FFO I, adjusted EBITDA, AFFO, and FFO II in the financial year under review and compared to the same period of the previous year:

in EUR m	01/01/ - 12/31/2022	01/01/ - 12/31/2021
Net income	117.3	585.6
Elimination net income Poland	-43.0	-17.9
Net income Germany	74.3	567.7
Taxes	14.3	127.4
Financial result	29.4	41.6
EBIT	118.1	736.7
Adjustments	0.0	0.0
Valuation result	97.3	-525.0
Depreciation	9.4	8.7
One-off's	7.3	5.8
Sales result	1.4	-0.1
EBITDA (adjusted)	233.5	226.2
Rental income (net rent)	337.2	332.5
EBITDA (adjusted)	69.2%	68.0%
Net finance income (cash, without one-time invoice)	-41.9	-42.1
Income taxes (cash)	-1.0	-0.7
Guaranteed dividend minorities	-1.2	-1.3
FFO I	189.4	182.0
Capitalised maintenance	-17.2	-16.5
AFFO (before modernisation capex)	172.3	165.5
Modernisation capex	-69.4	-51.6
AFFO	102.8	113.9
Net income from sales Germany	-1.4	0.1
Result operations Poland	59.3	6.7
FFO II (FFO I + net revenues from sales and result operations Poland)	247.3	188.8
Weighted average number of shares (outstanding, in 000)	158,900	146,358
FFO I per share (in EUR)	1.19	1.24
FFO II per share (in EUR)	1.56	1.29
Weighted average number of shares fully (diluted, in 000)	158,900	147,101
FFO I per share (in EUR)	1.19	1.24
FFO II per share (in EUR)	1.56	1.28

The rental activities in Poland (rental income of EUR 2.7m in 2022) were not included in FFO I for reasons of materiality. The contributions of the business activities in Poland to TAG's Consolidated net profit, and to the TAG Group's FFO II, are as follows for FY 2022:

in EUR m	01/01/ - 12/31/2022	01/01/ - 12/31/2021
EBIT Poland	58.8	24.7
Result of effects from purchase price allocation	53.9	3.4
Valuation result	-33.1	-15.0
Depreciation	1.2	0.1
EBITDA (adjusted) Poland	80.8	13.2
Net financial result	-3.2	-1.7
Cash taxes	-15.0	-1.5
Minority interests	-3.3	-3.3
Result operations Poland (contribution to FFO II)	59.3	6.7

FFO I increased by 4.1% year-on-year, from EUR 182.0m to EUR 189.4m. On a per-share basis, FFO I decreased by 4.0% from EUR 1.24 to EUR 1.19.

In the previous year, the Group had issued an FFO I forecast of EUR 1.30 per share for FY 2022, which in absolute terms corresponded to FFO I of EUR 188m to EUR 192m. Taking into account the rights issue carried out in July in the amount of 19.8% of the previous share capital, an adjustment of the FFO I forecast on a per share basis to EUR 1.20 per share became necessary in August 2022; the forecast for FFO I in absolute terms remained unchanged. With FFO I at EUR 189.4m and FFO I per share of EUR 1.19 for the 2022 financial year, this forecast was met in absolute terms, while FFO I per share was just EUR 0.01 below the forecast.

In March 2022, the Group published a forecast for FFO II of EUR 247.0m to EUR 253.0m or EUR 1.58 per share for the first time (after taking into account the rights issue carried out in July 2022). With FFO II of EUR 247.3m and FFO II per share of EUR 1.56, this forecast was also maintained in absolute terms and was only slightly undercut by EUR 0.02 in terms of FFO II per share.

Assets position

Assets

Assets at 31 December 2022 totalled EUR 8.2bn after EUR 7.1bn at 31 December 2021. In addition to investment properties of EUR 6,569.9m (previous year: EUR 6,540.4m), the Group's total real estate assets also include properties reported under property, plant and equipment totalling EUR 9.9m (previous year: EUR 9.1m), as well as inventories, especially in Poland, of EUR 714.2m (previous year: EUR 113.8m). Beyond this, real estate of EUR 187.4m (previous year: EUR 72.0m) is reported under non-current assets held for sale. At 31 December 2022, total real estate assets amounted to EUR 7,841.4m, as compared to EUR 6,735.3m at the end of the previous year, of which EUR 6,328.8m (previous year: EUR 6,387.4m) is attributable to German properties and EUR 1,512.6m (previous year: EUR 347.9m) to properties in Poland.

Cash and cash equivalents at 31 December 2022 totalled EUR 240.5m compared to EUR 96.5m at 31 December 2021.

Investments and Capex reporting

In 2022, TAG spent a total of EUR 123.7m (previous year: EUR 106.9m) on ongoing maintenance and modernisation in its like-for-like portfolio in Germany, i.e. excluding the acquisitions of the financial year and project developments. EUR 37.1m (previous year: EUR 38.8m) was spent on maintenance recognised in profit or loss, and EUR 86.6m (previous year: EUR 68.1m) on capitalisable modernisations, broken down as follows for the German portfolio:

in EUR m	2022	2021
Large-scale measures (e.g. modernisation of entire residential complexes)	48,9	33,2
Modernisation of apartments		
Previously vacant apartments	20,5	18,3
Change of tenants	17,2	16,5
Total modernisation costs like-for-like portfolio	86,6	68,1

Total investments (ongoing maintenance recognised in profit and loss and capitalised renovation and modernisation) in the Group's like-for-like portfolio amounted to EUR 24.55 per sqm in 2022, after EUR 20.92 per sqm in the previous year, and to EUR 23.77 per sqm across the whole portfolio (previous year: EUR 20.31 per sqm).

Broken down into acquisitions, project developments and residential portfolio including the acquisitions of the financial year, total capital expenditure on the investment properties were as follows:

in EUR m	2022	2021
Acquisitions in the financial year	137.7	4.6
Project developments	137.2	177.9
thereof capitalised interest	2.7	1.7
Like-for-like Portfolio Germany ¹	86.6	67.8
thereof investments in existing areas	86.6	67.8
Other ²	0.0	0.0
Total investments in investment properties	361.5	250.3

¹ Capex on investment properties EUR 86.1m (previous year: EUR 67.8m), capex on properties held for sale EUR 0.5m (previous year: EUR 0.3m)

² Rent incentives, e.g. rent-free periods for tenants for modernisation work performed by the tenant themselves, are of secondary importance with a total volume of approx. TEUR 20 p.a.; information on modernisation expenses in connection with joint ventures is omitted as TAG does not hold any interests in joint ventures.

The acquisitions include project developments from the purchase of ROBYG in the amount of EUR 124.8m as well as the other purchases in the German portfolio in the amount of EUR 12.8m. The project developments relate entirely to investments in new residential construction in Poland, designed to build up the rental business. Including a project development reported under inventories, EUR 20.3m (previous year: EUR 8.7m) was invested in Germany and EUR 373.5m (previous year: EUR 234.9m) in Poland.

The modernisation expenses for the like-for-like portfolio only concern investments in existing space; the investments in additional spaces are of minor importance.

A detailed breakdown of ongoing maintenance expenditure and renovation, and modernisation measures per sqm for the individual regions can be found in the portfolio table in the 'Business performance – The portfolio in detail' section above.

The Group's segment reporting shows maintenance expenses and investment costs totalling EUR 69.9m (previous year: EUR 68.8m). This amount, which follows the internal reporting methodology, does not include some items that are capitalised in IFRS accounting, such as in the area of apartment modernisation.

Goodwill

The initial consolidation of Vantage in 2020 resulted in goodwill of EUR 19.8m, which has gone down to EUR 17.9m as at 31 December 2022 due to currency translation effects. This calculation is based on the difference between the cash purchase price for the shares of EUR 131.9m and the fair values of the acquired assets and liabilities.

The initial consolidation of ROBYG in 2022 resulted in goodwill of EUR 232.6m, which increased to EUR 244.8m due to the costs of a currency hedge for the purchase price payment. The calculation is based on the difference between the cash purchase price for the shares of EUR 526.0m and the fair values of the acquired assets and liabilities. As of the reporting date, this goodwill was reduced to EUR 243.3m due to currency translation effects.

Financial position

Equity

In the financial year 2022, the equity base was increased by EUR 117.3m (previous year: EUR 585.6m) as a result of the Group's ongoing performance. In May 2022, a dividend payment in the amount of EUR 136.2m (previous year: EUR 128.8m) was made for the 2021 financial year. By resolution of the Management Board on 8 July 2022, equity was increased by EUR 192m by way of a rights issue with a nominal value of EUR 29.0m. The equity increase was entered in the commercial register on 27 July 2022.

As of the balance sheet date, Group equity totalled EUR 3,307.7m (31 December 2021: EUR 3,129.5m). The equity ratio at the end of the 2022 financial year was 40.3%, compared with 44.1% at the end of the previous year.

The ongoing appraisal rights proceedings on the appropriateness of the compensation of minority shareholders in TAG Colonia-Immobilien AG ended with the ruling by the Hanseatic Higher Regional Court on 29 March 2022, which ruled in favour of TAG. TAG published the decision in the Federal Gazette on 14 April 2022 pursuant to Section 14 SpruchG. According to the ruling, the compensation offer made by TAG to the minority shareholders of TAG Colonia-Immobilien AG at a price of EUR 7.19 per share was appropriate. The minority shareholders' right to tender shares was not exercised by the expiry of the deadline on 14 June 2022. The minority shareholders' right to tender shares, which had been reported as a liability in the amount of EUR 19.7m until then, has therefore been reported in equity as 'attributable to non-controlling interests' since 30 June 2022.

EPRA Net Tangible Assets (NTA)

The following table shows the calculation of NTA for the entire portfolio:

in EUR m	12/31/2022	12/31/2021
Equity (before minorities)	3,198.5	3,039.7
Effect from conversion of convertible bond	0.0	0.0
Deferred taxes on investment properties and derivative financial instruments*	638.6	653.8
Fair value of derivative financial instruments	-6.1	16.6
Difference between fair value and book value for properties valued at cost*	74.1	51.2
Goodwill	-261.3	-18.3
Intangible assets (book value)	-4.9	-4.9
EPRA NTA (diluted)	3,638.9	3,738.2
Number of outstanding shares (diluted, in 000)	175,442	146,380
EPRA NTA per share in EUR (diluted)	20.74	25.54

* Deferred taxes on derivative financial instruments as well as deferred taxes and minorities are taken into account in the determination of hidden reserves on property, plant and equipment and inventories.

In calculating NTA, deferred taxes are taken into account as follows:

	2022			2021		
	Fair Value in EUR m	share of total portfolio	share of deferred tax corrections	Fair Value in EUR m	share of total portfolio	share of deferred tax corrections
Strategic core portfolio	6,223.3	92%	100%	6,336.8	96%	100%
Other portfolio including properties held for sale	534.0	8%	0%	275.6	4%	0%

Financing and liquidity

The loan-to-value (LTV) ratio at the reporting date is calculated as follows:

in EUR m	12/31/2022	12/31/2021
Liabilities to banks	2,522.0	2,066.5
Liabilities from corporate bonds and other loans	798.6	546.3
Liabilities from convertible bonds	460.6	457.8
Cash and cash equivalents	-240.5	-96.5
Net financial debt	3,540.8	2,974.1
Investment properties	6,569.9	6,540.4
Property reported under tangible assets	9.9	9.1
Property held as inventory	714.2	113.8
Property reported under non-current assets held for sale	187.4	72.0
Real estate volume (book value)	7,481.4	6,735.3
Book value of property for which purchase prices have already been paid in advance	0.0	67.9
Difference between fair value and book value for properties valued at cost	108.4	81.7
Relevant real estate volume for LTV calculation	7,589.8	6,884.9
LTV	46.7%	43.2%

The TAG Group's LTV declined to 46.7% as at 31 December 2022, after LTV of 43.2% in the previous year.

TAG bases its funding on various pillars. In addition to bank loans secured by property in its subsidiaries, the Company also uses capital market-based financing, such as corporate bonds in Germany and Poland, convertible bonds and, albeit to a lesser extent, usually to a maximum of EUR 50m, short-term bearer bonds with maturities of generally one to twelve months as a special form of corporate bond ("Commercial Papers"). TAG and its subsidiaries can also draw on credit lines at banks.

As of the reporting date, TAG has credit ratings from the rating agencies Moody's (Ba1, outlook stable) and S&P Global (BBB-, outlook negative). In October 2022, the Moody's rating was downgraded from Baa3 to Ba1, i.e. outside the investment grade range. S&P confirmed its existing investment grade rating of BBB- in November 2022, but changed the outlook from stable to negative.

The convertible bond 2020/2026 with a nominal value of EUR 470.0m has a term of six years, is unsecured, and carries a coupon of 0.625% p.a. The conversion price as of the reporting date is EUR 31.95. This conversion price will be adjusted if future dividend payments exceed a value of EUR 0.77 per share.

The key data of the convertible bond outstanding as at 31 December 2021 is as follows:

Convertible bond 2020/2026 WKN A3E46Y

Volume: EUR 470m
Nominal value per bond: EUR 100,000.00
Maturity: 6 years to 08/27/2026
Interest rate: 0.625%
Issue price: 100%
Conversion price: EUR 31.9486

The key data of the corporate bonds outstanding as at 31 December 2022 is as follows:

Corporate bond WKN A2LQP69	Corporate bond WKN A2LQP77
Volume: EUR 125m	Volume: EUR 125m
Nominal value per bond: EUR 100,000.00	Nominal value per bond: EUR 100,000.00
Maturity: 5 years to 06/19/2023	Maturity: 7 years to 06/19/2025
Interest rate: 1.25%	Interest rate: 1.75%
Issue price: 99.395%	Issue price: 99.615%

On the Polish capital market, the Group has issued currently unsecured bonds with a total volume of PLN 657m in various tranches as part of a bond issuance programme:

Titel	Volume in m PLN	Outstanding Volume in m PLN	Outstanding Volume in EUR m	Maturity	Interest as of 12/31/2022
Serie PA	300.0	237.1	51.3	03/29/2023	9.8%
Serie PB	60.0	60.0	13.0	07/05/2023	10.0%
Serie PC	100.0	100.0	21.6	12/04/2024	10.1%
Serie PD	150.0	150.0	32.4	06/17/2026	9.5%
Serie PE	110.0	110.0	23.8	12/22/2025	12.0%

The bonds are hedged economically by interest rate swaps with a volume of TPLN 470.

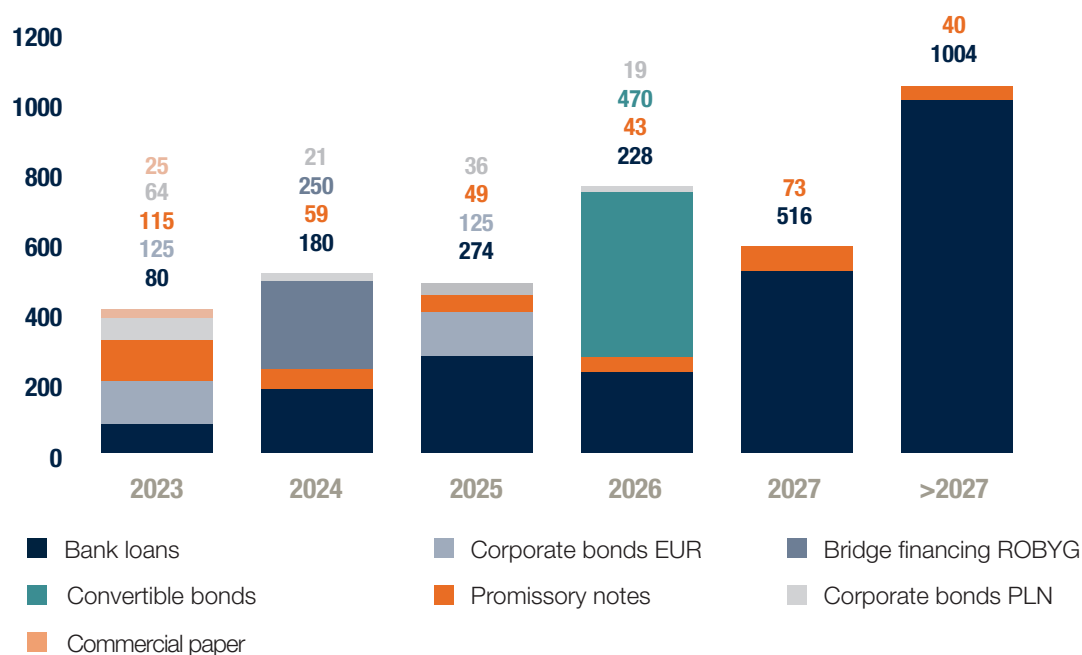
In Germany, TAG has also placed a number of promissory note loans through private placements:

Instrument	issued in	Nominal volume in EUR m	Duration of tranches	Average interest rate as of 12/31/2022
Promissory notes	2019	102.0	5–7 years	1.4%
Promissory notes	2020	92.0	3–10 years	1.9%
Promissory notes	2021	100.0	2 years	0.1%
Promissory notes	2022	84.5	3–7 years	4.8%

With an average remaining term of 2.7 years, this results in an average interest rate of 1.9% p.a. for the German promissory note loans.

TAG concluded bridge financing of up to EUR 750.0m for the acquisition of the shares in ROBYG S.A., for possible repayments of existing financial liabilities of ROBYG, and for further working capital for the investments of ROBYG. The term of this bridge financing, which has since been drawn down in the amount of EUR 650m and is valued at EUR 250m as of the reporting date, ends in January 2024 at the latest.

The following table shows the maturity of all liabilities as of 31 December 2022:



If one adds to the bank loans of EUR 534m maturing in the next three years those for which fixed interest rates are ending, the total refinancing volume for bank loans for the period up to 31 December 2025 is EUR 603m. The average interest rate of these bank loans is 2.8%.

The average volume-weighted residual maturity of all bank loans as of the balance sheet date was 6.8 (previous year: 7.6) years; the average term of all financial liabilities was 6.8 (previous year: 6.3) years. The average interest rate on bank loans as at 31 December 2022 was 2.1% (previous year: 1.6%), and that on total financial liabilities was 2.1% (previous year: 1.4%). 90% (previous year: 99%) of total financial liabilities have fixed interest rates.

The Management Board expects that all loans maturing in 2023, nearly all of which are in euros, will be refinanced or repaid from existing cash resources.

The following provides an abbreviated view of the development of cash flow in the past financial year, based on the presentation in the consolidated cash flow statement:

in EUR m	2022	2021
Cash flow from operating activities	133.6	164.0
Cash flow from investment activities	-561.2	-272.2
Cash flow from financing activities	573.5	-119.3
Effects from currency changes	-1.3	1.6
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	94.1	320.0
Cash and cash equivalents at the end of the period	238.7	94.1

The main driver in operating cash flow is higher income from rental and sales. The area of Investments especially reflects the construction and modernisation activities of the past financial year as well as the acquisition of ROBYG. Cash flow from financing activities mainly includes the results from the capital increase with subscription rights carried out during the year, the bridge financing raised in the course of the ROBYG acquisition, and the assumption and repayment of bank loans.

As of the balance sheet date, the Group had the following freely available cash and cash equivalents, which are also shown in this amount in the consolidated cash flow statement:

in EUR m	12/31/2022	12/31/2021
Cash and cash equivalents according to consolidated balance sheet	240.5	96.5
Cash and cash equivalents not available at balance sheet date	-1.8	-2.4
Cash and cash equivalents as per consolidated cash flow statement	238.7	94.1

Above and beyond this, TAG has available credit lines totalling EUR 149.4 m at various banks (previous year: EUR 145.0m). As of 31 December 2022, EUR 0.0m had been drawn down (previous year: EUR 0.0m).

Overall assessment of the economic situation

In the Management Board's view, TAG again achieved excellent operating results in both Germany and Poland in FY 2022. The forecast for both FFO I and FFO II were achieved.

The decline in EPRA NTA per share in the past financial year by around 19% to EUR 20.74 per share was mainly due to the rights issue carried out in July 2022 and the goodwill from the ROBYG acquisition, which by definition is not included in this key figure. Furthermore, in 2022, for the first time in many years, the annual property valuation resulted in a EUR -64.2m decline (after a gain of EUR 540.1m in the previous year). This also led to a higher Loan to Value ratio (LTV), which was 46.7% on the reporting date after 43.2% at the beginning of the year.

After the implementation of the rights issue in July 2022 with gross proceeds of around EUR 202m and the proposed waiver of a dividend payment for the 2022 financial year, which will result in liquidity savings of around EUR 143m, the Management Board feels TAG has a solid financial structure. The Group is thus stably financed despite the unusually difficult capital and investment markets.

REPORT ON THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS OF TAG IMMOBILIEN AG IN ACCORDANCE WITH HGB

Fundamentals of the Company

TAG Immobilien AG (the 'Company' in the following) is the parent company in the Group. It primarily functions as a management holding company and performs all material central functions with its employees. The separate financial statements of TAG Immobilien AG are prepared in accordance with the provisions of the German Commercial Code (HGB) for large corporations.

Management system

For TAG Immobilien AG as an individual company, the net profit for the year under German commercial law is also used as a key performance indicator, which is calculated annually in the annual financial statements. Adjusted net profit for the year as defined by the key performance indicator is calculated without results from control and profit and loss transfer agreements with subsidiaries, before income taxes and deferred taxes, and without effects that do not recur annually. The annually non-recurring effects essentially include extraordinary refinancing costs, results from disposals and valuation effects. This is particularly relevant for the calculation of the distributable net profit, as it must be ensured that the Company not only has sufficient liquidity but also sufficient distributable results under commercial law for the dividend to be paid in the following year.

Business performance

TAG Immobilien AG acts as a holding company and generates revenues from agency services for the entire Group. In addition, it receives income from its subsidiaries' equity interests and generates interest income by financing the operating activities of its subsidiaries. To this end, funds raised by means of external financing and capital increases are passed on to Group companies.

In contrast, the Company's operating real estate business is not of material importance. Besides a boarding house in Leipzig, the real estate portfolio as at 31 December 2022 still includes 71 apartments in Riesa, as in the previous year. The majority of the operating business within the Group is conducted by subsidiaries.

Results of operations, financial position, and net assets in the annual financial statements of TAG Immobilien AG

Results of operations

TAG Immobilien AG's results of operation are largely determined by its holding function and by the centralisation and management of resources deployed across the Group. Most of the employees' employment contracts are pooled in the parent company and are allocated to the subsidiaries by means of intra-group cost allocations. This results in both high personnel expenses and high revenues.

The Company achieved a net loss of EUR 0.5m in fiscal 2021, after net profit of EUR 104.6m in the previous year. The decline is primarily due to significantly lower investment income.

The following table shows the reconciliation of the net result for the year to the adjusted net result for the year as defined by the key performance indicator for TAG Immobilien AG as a single entity:

in EUR m	2022	2021
Consolidated net profit as reported in the income statement	-0.5	104.6
costs of capital increase	11.0	0.0
Income taxes and deferred income taxes	9.5	2.5
Expenses relating to bridge financing ROBYG	3.7	0.8
Expenses from write-down of convertible bond 2017/2022	0.0	9.1
Effects from currency conversion	0.0	-0.6
Expenses from convertible bond 2017/2022	0.0	58.1
Investment income	0.0	-33.1
valuation effect purchase price guarantee	-0.5	-0.4
Income from profit transfer agreements	-24.7	-153.4
Result after adjustments	-1.5	-12.4

On this basis, the Company achieved a net result of EUR -1.5m, above the previous year (EUR -12.4m) after adjustment. This means that the forecast made in the previous year for the HGB annual financial statements, which assumed an adjusted net loss of between EUR 11.0m and EUR 14.0m, was clearly exceeded. This was mainly due to the significantly higher interest income compared to the forecast, and to lower personnel costs.

Revenues declined from EUR 46.8m in fiscal 2021 to EUR 43.1m in the 2022 financial year. Of this amount, EUR 42.6m (previous year: EUR 46.3m) is attributable to the allocation of costs within the Group for personnel and material costs.

Other operating income fell from EUR 4.2m in the previous year to EUR 2.4m. This reduction in income is due to income from currency translation, which fell from EUR 2.0m in the previous year to EUR 0.0m in the financial year. The other amounts reported here mainly comprise income from the reversal of provisions.

Personnel expenses decreased from EUR 41.2m to EUR 38.2m in the 2022 financial year. The drop in these expenses results from staff savings through efficiency improvement measures in the operating Group departments as well as from the EUR 1.6m reduction in Management Board remuneration in the financial year.

Amortisation of intangible assets and depreciation of property, plant and equipment were slightly above the previous year's level at EUR 3.0m (previous year: EUR 2.7m) and mainly relate to ERP software.

At EUR 38.4m (previous year: EUR 89.1m), total other operating expenses were well below the previous year's level. This difference is due to the previous year's expenses (EUR 58.1m) in connection with the cancellation of the convertible bond 2017/2022. A significant part of the operating expenses in the 2022 financial year consists of the costs of the rights issue of EUR 11.0m (previous year: EUR 0.0m).

Most of the remaining items in other operating expenses were legal and consulting costs, including IT consulting costs, of EUR 7.7m (previous year: EUR 4.9m), business premise rentals of EUR 3.8m (previous year: EUR 3.8m) communication costs of EUR 1.8m (previous year: EUR 2.0m), car and travel costs of EUR 2.0m (previous year: EUR 1.6m) , and IT costs of EUR 1.7m (previous year: EUR 1.4m).

In 2022, TAG Immobilien AG generated income of EUR 24.7m (previous year: EUR 153.4m) from control and profit transfer agreements. This significant decline was primarily due to the fact that the previous year's income included EUR 71.7m in distributions from subsidiaries, and because profit transfers from subsidiaries were lower compared to the previous year.

In the year under review, net interest income increased to EUR 18.9m (previous year: EUR 3.1m). Interest income from affiliated companies and holdings increased to EUR 44.8m (previous year: EUR 17.7m) due to the increase in the interest rate environment in 2022 and associated adjustment of the interest rate. Interest expenses increased from EUR 14.8m in fiscal 2021 to EUR 25.9m in 2022. The increase in interest expenses is mainly due to the bridge financing for the acquisition of ROBYG. Promissory note loans, corporate bonds, and convertible bonds accounted for current interest expense of EUR 11.2m (previous year: EUR 10.3m) in fiscal 2022. Interest expenses to affiliated companies and holdings increased from EUR 4.1m to EUR 10.5m.

Financial position and net assets

Total assets increased by EUR 594.6m to EUR 3,157.5m as of 31 December 2022 (previous year: EUR 2,563.1m). This increase was mainly due to the acquisition of a subsidiary ROBYG at a purchase cost of EUR 531.4m. Cash and cash equivalents at the end of the financial year amounted to EUR 112.0m (previous year: EUR 43.5m).

Shareholder's equity increased from EUR 921.0m to EUR 986.4m as at 31 December 2022, in particular due to the capital increase carried out in July 2022. The dividend payment for the 2022 business year in the amount of EUR 136.2m decreases equity. The equity ratio decreased from 35.9% in the previous year to 31.2% as at 31 December 2022.

Tax provisions exclusively comprise provisions for taxes on income. Other provisions mainly include purchase price guarantees from the sale of shares in a subsidiary of EUR 1.9m (previous year: EUR 2.5m), for royalties of EUR 0.9m (previous year: EUR 1.5m), for outstanding invoices of EUR 1.3m (previous year: EUR 1.1m), further provisions for personnel costs of EUR 0.4m (previous year: EUR 1.0m) and for auditing costs of EUR 0.4m (previous year: EUR 0.6m).

Overall liabilities increased to EUR 2,138.9m (previous year: EUR 1,620.0m) and include the corporate bonds, convertible bonds, commercial papers, and promissory notes issued by the Company. The increase in liabilities is mainly due to the bridge financing and other newly issued promissory note loans.

As of the balance sheet date, various banks have granted the Company credit lines of EUR 84.4m (previous year: EUR 80.0m). As of 31 December 2022, as in the previous year, the credit lines had not been utilised.

General statement by the Management Board on the business situation

Overall, the Company's earnings situation is satisfactory. Much like previous years, TAG Immobilien AG's financial year 2022 was shaped by one-off effects and the results from its subsidiaries. Compared to the previous year, these results decreased from EUR 153.3m to just EUR 24.7m, leading to a slightly negative result of EUR 0.5m after net profit of EUR 104.6m in the previous year.

In the Management Board's view, the Company's equity ratio remains at a good level at 31.2% (previous year: EUR 35.9%). The Company has sufficient liquidity and is, in the Management Board's opinion, stably financed.

FORECAST, OPPORTUNITIES AND RISK REPORT

Forecast

Projected economic conditions

The sharp rise in inflation under the pressure of energy, food and other commodity prices is hitting both the German and Polish economies, both of which are still struggling with the economic repercussions of the Covid-19 pandemic.

The German economy is forecast to shrink by 0.1% of the Gross Domestic Product in 2023. Unemployment is expected to rise from currently 5.3% to 5.5%, while consumer prices, which have risen sharply in 2022, are expected to fall from 7.8% to 6.4% (ifo Economic Forecast Winter 2022). From today's perspective, Poland's GDP is expected to grow by 0.7%, the unemployment rate is expected to rise from currently 2.7% to 3.0%, and inflation is expected to increase from 13.3% in 2022 to 13.6% in 2023 (European Economic Forecast, Autumn 2022). The realisation of the assumptions underlying the forecast is subject to high risks. The potential for further disruptions triggered by the Ukraine war still exists. In particular, unfavourable developments in the gas market and the risk of crippling shortages lead to a high degree of uncertainty.

Despite the decline in investments in residential construction in Germany, it is assumed that the demand for housing continues to exist in principle. Due to the Ukraine war and the related high migration, the demand could even increase further in 2023 according to estimates by the Deutsche Bundesbank. Therefore, with regard to rents and vacancies, we expect a continuation of the positive trend of the past business years, i.e. continued very good demand for affordable housing in the regions we manage.

After a slowdown in sales at the beginning of and during 2022, sales in the Polish real estate market picked up again at the end of 2022. This increase shows that a large number of market participants believe in rising prices over the next 1-3 years as well as in sustained rental growth.

Given the persistent inflationary pressures, the ECB is likely to continue on the course of tightening its monetary policy. It is expected that the ECB will again raise its key interest rate in 2023. Short-term interest rates are therefore likely to rise further in the forecast period 2023.

Group forecast for the 2023 financial year

The following section should be read in conjunction with the other chapters in this Group Management Report. The forward-looking figures contained in this forecast report are based on estimates and conclusions drawn from the information available at the present time. The figures are based on a number of assumptions relating to future events. Forward-looking figures are subject to risks and uncertainties that could cause actual results to differ materially from those expressed in the forward-looking figures. A large number of these risks and uncertainties relate to factors that TAG can neither control, influence, nor estimate precisely. These include, for example, future market and economic conditions, the behaviour of other market participants, the ability to successfully integrate acquired companies and realise expected synergy effects, as well as government tax legislation procedures.

In particular, the actual impact of Russia's still ongoing war of aggression against Ukraine on the economy, individual markets, and specific sectors cannot be conclusively assessed at present. In this context, the forecast presented below are characterised by a high degree of uncertainty.

Our strategy for shareholders focuses on total return per share. In contrast to previous years, growth in absolute numbers is not a priority for TAG, as the Group's real estate portfolio in Germany of around 86,900 units has reached a size that allows us to effectively manage our portfolio. For this reason, in future we will continue to focus even more on optimising the German portfolio and effectively increasing our cash flows. Ultimately, this means that we will take advantage of attractive opportunities in the market and invest at sites with development potential where we already have a presence, in order to expand and further develop our residential portfolio. However, as always, our strategy when purchasing portfolios is determined by stringent capital discipline. At the same time, we will continue to take advantage of selective sales opportunities if they improve the profitability of the portfolio as a whole.

In the medium and long term, approx. 20,000 apartments are to be built for the rental portfolio in Poland. In addition, there will be future cash inflows from the sale of apartments to owner-occupiers in Poland as well.

The following FFO I and FFO II forecast is made for the 2023 financial year:

- FFO I (excluding result from sales and potential dilution effects from convertible bonds): EUR 170m to EUR 174m (2022: EUR 189.4m, approx. -9% year-on-year) or EUR 0.98 per share (2022: EUR 1.19, approx. -18% year-on-year)
- FFO II (FFO I plus profit from operations in Poland): EUR 240m to EUR 246m (2022: EUR 247.3m, approx. -3% year-on-year) or EUR 1.38 per share (2022: EUR 1.56, approx. -11% year-on-year)

The number of shares used for the FFO I and FFO II per share forecast is the current number of shares outstanding (excluding treasury shares), i.e. 175,441,591. Book gains or losses from the sale of flats in Germany were not assumed for purposes of the FFO II forecast.

The Management Board and Supervisory Board of TAG plan not to propose a dividend payment for the 2022 financial year at the Annual General Meeting in order to further strengthen the capital and financing base. As soon as the capital and investment markets have returned to normal, TAG intends to resume its dividend payments and return to its previous distribution policy of 75% of FFO I. A decision on a dividend payment for 2023 will not be made until the end of 2023 at the earliest and is dependent on market conditions and the refinancing of all financial liabilities by the beginning of 2024, which essentially concerns the outstanding bridge financing. In this connection, besides new financing, targeted sales of residential properties in Germany are to be further pursued.

The expected year-on-year decline in FFO I by approx. EUR 18m in FY 2023 is mainly the result of planned approx. EUR 9m higher interest expenses, approx. EUR 6m higher income taxes, approx. EUR 4m higher maintenance expenses, as well as approx. EUR 4m higher bad debt losses and utilities costs due to higher energy prices. The positive contribution from letting activities in Poland included in the FFO I forecast, which will still be of minor importance in 2022, amounts to approx. EUR 4m for the year 2023.

The FFO I forecast was made based on the property portfolio existing at the date of this report, i.e. it does not take into account any subsequent acquisitions or sales. The sale of another 2,000 to 2,500 flats in Germany is currently planned, mainly to repay the bridge financing for the acquisition of ROBYG. These flats have an FFO I contribution of approximately EUR 6m p. a., and would therefore reduce FFO I pro rata temporis in the event of a sale during the year.

With regard to FFO II, the decline of only around EUR 4m despite the approximately EUR 17m lower FFO I and alongside projects with higher sales prices, is partly due to the fact that ROBYG will be consolidated for a full financial year in 2023 (in 2022 from 31 March) and thus higher revenues from flat sales will be realised. A total of at least 3,500 flats are expected to be handed over in Poland in 2023. Sales of at least 2,700 flats are expected in Poland in 2023.

Total growth in rents, i.e. including the effects from vacancy reduction, is expected to be around 2.0% to 2.5% p.a. (2022: 2.7% p.a.) for the German portfolio on a like-for-like basis. Vacancy in the Group's residential units is expected to decrease by approximately 0.3% to 0.5% points (2022: decrease of 1.1% points).

Forecast of TAG Immobilien AG as a single entity for fiscal 2023

Excluding the results of control and profit transfer agreements with subsidiaries and non-recurring effects, before taxes, and excluding annually non-recurring effects, we expect TAG Immobilien AG to report a net adjusted loss of between EUR 4m and 7m for the year in its single-entity financial figures prepared in accordance with the German Commercial Code (HGB) for fiscal 2023.

OPPORTUNITIES AND RISKS

Risk management

TAG has implemented a central risk management system (RMS) designed to identify, measure, control and monitor all of the existentially threatening risks to which the Group is exposed. This risk management system is designed to help reduce potential risks through measures, safeguard assets, and support the TAG Group's continued successful development. All organisational units within TAG are obliged to comply with the requirements of the risk management system. Updating and developing the risk management and compliance management system as well as the in-house monitoring system is seen as an ongoing management task to which top priority is assigned.

The Management Board of TAG is responsible for ensuring a consistent and appropriate risk management process. In order to identify risks, TAG monitors the overall economy, as well as developments in the financial services and real estate sectors. On account of the continuously changing conditions and requirements, risk identification is an ongoing task that is integrated in the organisation and in operational processes. All organisational units are required to identify all risks likely to arise from present or future activity. Regular meetings, LIM meetings, department meetings, one-on-ones and queries also help to identify and build awareness for risks.

The Central Risk Management department supports the Management Board and the organisational units subject to reporting requirements by managing and performing the risk management process. The risk officers of the organisational units are responsible for implementing risk management within their areas. They report the risks from their respective areas to Central Risk Management on a quarterly basis. There, these risks are transferred into a 'summarised risk report'.

Risk identification and assessment

Risk identification involves the regular, systematic analysis of internal and external developments and events. Here, the focus is on risks that could jeopardise the Company's existence. The risks are assessed according to the probability of their occurrence and the absolute amount of damage, and recorded in the risk questionnaire.

Risk assessment is the quantification of an expected value that is calculated by multiplying the probability of occurrence with the net amount of damage (gross amount of damage minus measures initiated) of a risk. With regard to the possible damage caused by a risk, the effect on liquidity (cash) is determined and considered at the Group level. The risk can also be qualitative.

The following classifications were chosen for quantifying the damage potential:

Quantitative extent	in EUR m	Probability of occurrence				
	> 15.0	medium	high	high	severe	severe
	> 5.0 - ≤ 15.0	low	medium	high	high	severe
	1.0 - ≤ 5.0	low	low	medium	medium	high
		rare	unlikely	possible	probable	almost certain
		≤ 5%	> 5% - ≤ 25%	> 25% - ≤ 50%	> 50% - ≤ 75%	> 75%

All risks at TAG are classified in a closed 15-field matrix (risk map) according to the amount of damage and the probability of occurrence. As part of the further development of risk management in the 2022 financial year, the risk map was adjusted from a 25-field matrix to a 15-field matrix for simplification. A summary aggregation of the reported expected values, taking into account interdependencies, is carried out as part of risk reporting.

Risk management

Risk management is carried out on the basis of measures taken for the identified risks by means of risk avoidance, risk reduction, risk transfer, and risk acceptance. Risk avoidance by refraining from risky transactions is not a universally valid strategy, as this also means foregoing profit opportunities. Risk management therefore encompasses all measures to reduce or transfer risk.

The monitoring of risk management measures is the decentralised responsibility of the risk managers. The risk manager is to compare the risk reports and the implementation and effectiveness of the corresponding measures to the respective previous quarter.

Risk-bearing capacity

TAG's business model is cash flow-based. Risk-bearing capacity is defined as the maximum amount of risk that the Company can bear without jeopardising its continued existence. The methods used to determine the individual risk-bearing capacity are at the discretion of the Company. The Company's main financial goal is to generate continuously growing and reliably predictable cash inflows from the letting of residential properties. With this in mind, the determination of risk-bearing capacity is liquidity-oriented. TAG's maximum risk-bearing capacity (risk coverage amount) is determined on a rolling basis within the next twelve months based on the lowest value of 'available cash' as derived from the monthly liquidity planning. Any dividend payment that is only planned but not yet approved is eliminated. A safety margin of 20 % is applied to take into account further liquidity risks that are not recognised from today's perspective. The value determined in this way is checked for plausibility with the three-year liquidity planning of the last plan. If significant liquidity risks become apparent in a period of more than one to three years (e.g. expiring loans that cannot be refinanced even in the medium term), these are additionally deducted.

The expected value calculated for each risk is aggregated to the Group's expected value and set in relation to the risk coverage amount. The result is the risk-bearing capacity expressed as a percentage.

Risk communications

The risk officers shall report to Central Risk Management regularly on a quarterly basis or according to the risk-specific agreed reporting cycle. A uniform risk-recording form is used for this purpose. Central Risk Management sends the Management Board a consolidated report of the risk-recording forms (risk reporting for the CFO) with an overview of the reported risks in the individual risk categories, the expected value for the Group, the risk coverage amount and the resulting risk-bearing capacity, and the classification of the risks in the risk map. At the same time, a PowerPoint presentation of this report is prepared for the Supervisory Board, which also contains the Group's expected value, the risk coverage amount, and the resulting risk-bearing capacity.

The Management Board receives a quarterly summary of reported risks, by risk category, from Risk Management as well as an overview showing the allocation of the reported risks in the risk map. The risk categories and the risk matrix are presented to the Supervisory Board at the respective Supervisory Board meetings and explained by the Management Board.

If new risks that threaten the existence of the Company, or risks that have changed at short notice with an expected value of more than EUR 5m, arise outside the regular reporting, they must be reported immediately by the risk officers or their representatives to the risk manager (ad hoc risk reporting). The risk manager or representative receives the reports from the risk officers, checks and updates the information and reports it to the Management Board without delay. Appropriate risk management measures are decided by the Management Board.

Internal audit

TAG has an internal auditing department that additionally monitors risk management and compliance with the internal control system. As an independent unit, it regularly reviews the Company's business processes, installed systems, and implemented checks.

Compliance management

Compliance means conformity with rules, i.e. adherence to the laws, regulations, and codes relevant to the Company, voluntary commitments as well as the Company's internal guidelines and organisational measures. To ensure compliance with the rules, TAG has a compliance management system (CMS) in place to design corresponding internal processes and specifications. It is aimed at limiting compliance risks and thus avoiding compliance violations. The CMS is based on the central pillars of identifying compliance risks, primarily legal and reputational risks, and preventive and reactive management based on these. The CMS is not integrated into the RMS; the systems complement each other. The common goals of RMS and CMS are to identify and make visible risks and dangers, and to minimise these risks and dangers.

The internal control system (ICS), which is also not part of the risk management system, comprises the principles, procedures and measures (rules) introduced by the Management Board at TAG to ensure (i) the effectiveness and efficiency of business activities, (ii) the correctness of accounting and (iii) compliance with the legal provisions relevant to TAG. The ICS consists of the components control environment, risk assessment, control activities, information and communication, as well as monitoring activities, which are mostly integrated in the corporate processes. The ICS thus helps to ensure, with corresponding regulations, that the organisation and processes are properly set up, and supports the optimal flow of the corporate processes. The Management Board has examined the risk management system and the ICS in the past financial year and has not find any objections that would speak against the appropriateness and effectiveness of these systems in their entirety.³

³ Unaudited information

Individual risks with regard to their future development

Definition of risk

The various individual risks considered by the Management Board to be of material importance to TAG are summarised as follows:

- Market risks
 - Economic and sector risks
 - Regulatory and political risks
 - ESG risks
- Performance risks
 - Rental risks
 - Portfolio valuation risks
 - Project development risks
- Financial risks
 - Liquidity risks
 - Interest risks
 - Currency risks
- Other risks
 - Legal risks
 - Tax risks
 - IT risks
 - Data quality risk
 - Data protection risks
 - Personnel risk

Economic and sector risks

The German real estate market depends on macroeconomic developments and the demand for real estate in Germany. Demand for real estate is influenced, in particular, by demographic trends, the job market, private debt levels and real incomes, as well as the activities of international investors in Germany, and is largely dependent on the regional situation and the overall economic situation. One key factor is the tax environment in which taxation instruments such as special depreciation, income tax and real estate transfer tax exemptions, as well as gift and inheritance tax benefits, influence the demand for real estate.

TAG is exposed to intense competition. Especially for the acquisition of real estate portfolios, it competes with real estate companies, real estate funds, and other institutional investors, some of which may have considerable financial resources or other strategic advantages at their disposal. This means that there is a risk of TAG being unable to assert itself in the face of this competition, or to sufficiently set itself apart from the competition and hence cannot realise planned acquisitions.

With regard to future maintenance, construction and modernisation measures, there is a risk that in many cases the craftsmen and construction industry currently lacks sufficient capacity and materials to swiftly fulfil the orders. In the context of TAG's planned maintenance and modernisation measures, this may lead to delays and, as a result of high demand, to additional unscheduled price increases.

TAG's business focus on specific regions within Germany can also lead to a dependency on regional market developments and expansion risks. This applies in particular to the eastern German states, where the majority of TAG's real estate assets are located.

TAG's strategic concentration on dynamic urban centres and selected other locations limits these risks. Select purchases of residential real estate also serve to strengthen its concentration on a high-quality, high-yield portfolio. To prepare for acquisition decisions, general and regional market developments are permanently monitored, and the properties on offer are meticulously analysed with regard to their condition, location and rents. To assess potential income, synergies and rental and cost risks, potential transactions are subjected to a thorough due diligence process. These factors are evaluated in the same way for TAG's entire real estate portfolio and are also considered in potential sales of inventories.

The individual environment and sector risks described are regarded as low to medium. Even though we believe that the likelihood of the risk of delays and higher prices due to capacity bottlenecks in maintenance and modernisation measures is high, TAG's activities in this area are not very extensive compared with the industry as a whole. Besides, this risk has already been countered for several years by the further expansion of the Group's in-house tradesman (handyman and small repair) services. If the risks in question were to occur, this would mean that the expected development described in the forecast report presented above (section 'Group Forecast for the 2023 financial year'), in particular FFO I would not be achieved.

In comparison with the German real estate market, we believe that the competitive situation in Poland is less intense. In particular, the rental market for apartments targeted by TAG is currently hardly being addressed by institutional investors. Apart from the opportunities arising from this, there is also the risk that future market developments may be incorrectly assessed and that planned rental or project results may not be realised to the extent expected. By contrast, numerous project developers in Poland are implementing traditional property development projects in which apartments are built and subsequently sold to private individuals (mostly as owner-occupiers). Here, too, this is currently leading to rising land prices and bottlenecks in the availability of construction companies and craftsmen.

Regulatory and political risks

TAG is exposed to general risks arising from changes in the regulatory or legislative environment. Besides tax legislation, such regulatory changes may affect general tenancy laws in particular, but also construction, employment, and environmental law.

In particular with regard to future tenancy law, there is currently a risk of significant adverse changes for landlords, some of which have already been implemented into law. In addition to the tightening of rent controls (the 'rent brake') as defined in Section 556d of the German Civil Code (BGB) in previous years, and the now reduced apportionment for modernisation expenses in accordance with Section 559 of the German Civil Code (BGB), further regulatory measures were taken in 2022, such as the adoption of the Carbon Dioxide Cost Sharing Act, which stipulates that carbon dioxide costs will be distributed to tenants and landlords on a graduated basis according to the building's carbon dioxide emissions per sqm of living space, as of 2023. Further tightening may occur in the future as a result of the implementation of the government programme of Germany's Federal Government.

The risk of adverse changes in tenancy law is classified as low for TAG. Although the probability of occurrence is high, the economic impact for TAG is not significant, as far as can be seen at present, since the Group's investment focus is neither on rent increases through modernisation levies nor on sharp rent increases in metropolitan areas, which are particularly dependent on 'rent control' and the development of the rent indexes. In our view, however, the current discussions are essentially focused on two areas, namely the sharp rise in new rents in large cities in recent years and extensive rent increases as a result of modernisation measures. In this connection, many tenants fear that current or future rents will no longer be affordable. This is to be counteracted by tighter rent regulation. However, TAG's investments are not being made in Germany's major cities but deliberately in the wider areas of major cities and in medium-sized towns. The bulk of our residential portfolio (more than 75%) is located in Eastern Germany. TAG's biggest locations are the cities or regions of Salzgitter, Gera, and Erfurt. Modernisation programmes for existing tenants are only carried out to a very limited extent (in FY 2022 they contributed only 0.1% to total rental growth (previous year: 0.1%)) the main focus of investment is on reducing vacancy.

Against this backdrop, we do not anticipate that the discussion about tighter regulation (in particular restrictions on rent increases), will affect our locations significantly. Although we consider the probability to be low, there is nonetheless a risk that TAG, too, will not be able to increase its rents in the future or will only be able to do so to a limited extent in the event of stricter regulation of rents across Germany. Although this would not endanger the survival of the Group, it could have significant disadvantages for the future development of rents (like-for-like rental growth), FFO, and NTA as presented in the forecast.

Unlike Germany, Poland does not have an independent tenancy law. Rental agreements are subject only to the provisions of general civil law, so the owner and tenant are largely free to agree on their own terms. Even if regulations of the rental housing market are not currently being discussed and are unlikely in our opinion, it cannot be ruled out that regulatory initiatives will be launched in Poland in later years, provided that the trend of rising rents observed in recent years continues. In this event, it could not be ruled out that such regulatory initiatives could have a negative impact on individual components of the letting result, such as apportionable operating costs or permissible (net) rents.

All other individual regulatory and political risks are considered to be low to medium. Such developments could have an adverse effect on the expectations presented in the forecast report, especially regarding the development of rents and hence of FFO I and EBT.

ESG risks

ESG (Environmental, Social, Governance) issues are increasingly coming into focus, in risk management as elsewhere. These topics include, for example, future legal regulations to reduce CO₂ emissions in the residential portfolio and disclosure requirements on the sustainability of business activities under the EU Taxonomy Regulation, an increased demand for needs-based conversions and senior programmes due to demographic changes, as well as ground-floor flats and barrier-free and senior-friendly flats. The need for social support services and counselling on general issues in the residential neighbourhoods is increasing. Other aspects include the increase in the costs of utilities (especially energy and water consumption), and increased damage due to heavy rain and storms, resulting in higher insurance costs.

TAG increasingly offers counselling and social services (e.g. Jumpers, Aktiv Treff, tenant and neighbourhood offices, nursing care support bases). Rising energy costs are counteracted by continuous renewal of the heating systems. Further energy efficiency measures on the buildings are being carried out successively.

In addition, regulatory pressure on owners of unrefurbished existing buildings to meet climate targets could increase in the future. The investments required for the energetic refurbishment of the portfolio are generally subject to the risk of a shortage of personnel and raw materials for carrying out the refurbishment projects, which could make the refurbishment more expensive or delay it.

Overall, the risks are classified as low but increasing. If modernisation measures and measures in connection with new energy and measurement requirements, which are extensively necessary to reduce CO₂ emissions in the entire German residential portfolio, cannot be passed on to tenants, or only to a lesser extent than expected, this would have a negative impact on rental expenses and thus on FFO I in particular.

Rental risks

Substantial vacancy and a loss of or reduction in rental income can lead to a loss of income and would cause additional costs that might not be transferable to tenants. An increase in vacancy may result from lower demand for housing in the future, for example if the number of households decreases in individual regions, be it due to demographic developments or as a result of relocations or job cuts by the region's major employers.

In the residential segment, a standard credit check is performed on potential new tenants. In addition, one of TAG's strategic goals is to reduce vacancy through active asset and property management, thereby lowering vacancy costs while harnessing available rental potential. TAG uses active portfolio management, extending through to effective tenant relationship management to ensure long-term leases. At the same time, receivables management ensures that payments are received continually and can help to avert defaults with minimum delay.

Although there are always individual risks of default (default risk on receivables from letting), we currently consider it to be marginal on the whole. In total, impairment losses on rent receivables, including the separately disclosed impairment losses in net income from services, of EUR 5.9m (previous year: EUR 4.3m) were recognised in the 2022 financial year. Based on the net actual rent of EUR 339.9m (previous year: EUR 333.1m), this corresponds to a bad debt ratio of 1.3% (previous year: 1.3%). Rent losses are of secondary importance in the single-entity financial statements of TAG Immobilien AG itself.

In 2022, the Ukraine war in particular had a negative impact on global supply chains and energy prices. Based on data from the BDEW Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V. (German Association of Energy and Water Industries), the average natural gas price for multi-family houses increased to EUR 19.81 ct/kWh in the fourth quarter of 2022; in 2021, the average price of natural gas was EUR 6.35 ct/kWh. The average electricity price for households in H2 2022 was around 25% higher than the electricity price in 2021.

In this connection, TAG already took concrete measures in the 2022 financial year to reduce any operating cost payment defaults. Besides adjusting the advance payments as part of the annual operating cost figures, TAG offered its tenants the option of voluntarily increasing their monthly advance utilities payments in the second quarter of 2022.

Even though there were no significant effects on TAG's operating business in FY 2022, future developments in this area are difficult to assess. The assessment of the individual risk in this area therefore remains medium. The development of energy prices is primarily influenced by external effects that are beyond TAG's sphere of action. If tenants are unable to adjust their advance payments for operating costs to rising prices in the future, or to make supplemental payments resulting from the annual utilities statement, the risk of bad debts from rentals could increase significantly.

Future rental risks also depend on population trends. In terms of their probability of occurrence, they are classified as low due to the fact that the high demand for residential space is expected to continue. An increase in the vacancy rate would have a negative impact on rents and hence especially on FFO I. In such a situation, it would not be possible to meet the expectations set out in the forecast for the 2022 financial year.

In Poland, too, TAG will focus on the letting of flats as well as selling them. In contrast to Germany, the rental housing market in Poland is much smaller. The ownership ratio in Poland is currently around 80-85%, while in Germany this ratio is only around 45-50%. Against this backdrop, there is a risk for TAG that the apartments offered for rent in Poland in the future will not encounter sufficient demand as the ownership ratio is not declining, and is actually increasing further, including in the large cities in Poland targeted by TAG. In combination with a further increase in new construction activity, this could result in oversupply.

However, this risk is classified as low. The market for apartment rentals in Poland has increased significantly in recent years, as can be seen from the steady rise in rents. In fact, we believe that, on the contrary, the Polish rental housing market is characterised by a supply deficit. It is considered one of the least saturated residential markets in Europe. In addition, the absolute size of the Polish market with around 38 million inhabitants, and favourable demographic developments, support the expectation that there will continue to be a growing demand, not only for owner-occupied but also for rented apartments going forward.

Portfolio appraisal risks

For the valuation of the market values (fair values) reported in the consolidated financial statements and the properties reported under current assets, appraisals are generally used. These appraisals are currently carried out twice a year by independent, accredited appraisers. The market values depend on various factors, some of which are objective – such as macroeconomic conditions, or prevailing interest rates – as well as other discretionary exogenous factors such as rental levels and vacancies. In addition, encumbrances in the existing portfolio, such as lead pipes, can influence the appraisal.

The appraiser also takes into account discretionary, qualitative factors such as the location and quality of the property, as well as the achievable rental income. This may result in changes in the fair values reported, resulting in high volatility for Group net income. It does not, however, have any direct impact on TAG's liquidity.

The assumptions used in valuing the properties are made by the independent appraiser based on their professional experience and are subject to uncertainty. Please refer to the section 'Notes to the Balance Sheet – Investment Properties' in the Notes to the Consolidated Financial Statements for information on the effects of possible fluctuations in the valuation parameters, not taking into account potential interdependencies between the individual parameters.

A continued rise in interest rates can also result in value declines in the portfolio's valuation, as in such a situation, investors' return expectations and thus the capitalisation interest rates used in the valuation model should also rise, at least in the medium term. Corresponding value declines in the portfolio's valuation can also occur in the event of a decline in rents or an increase in vacancies.

In Poland, risks of an incorrect assessment of the still relatively young and small market for residential rentals, as well as changes in the demand for suitable properties, can also lead to valuation risks. Moreover, because of the comparatively young history of this market, it may only be possible to estimate comparative parameters for the valuation within wider ranges.

Despite the continued strong demand for apartments, in conjunction with insufficient new construction activities and the further increase in rents expected as a result, we classify the portfolio valuation risks as medium. This is mainly due to the continuing rise in interest rates expected for 2023. If balance sheet losses occur, they do not affect liquidity and in many cases (e.g. with regard to the corporate bonds and convertible bonds issued by TAG) do not impair compliance with credit agreement conditions. However, the expectations outlined with regard to the development of the NTA might not be met.

Project development risks

Since fiscal 2020, TAG has also engaged in the Polish real estate market as a project developer. On the expense side, this may involve material risks if construction projects entail unplanned costs or rising costs for building materials or labour, or if they take longer to execute than planned. Although this has not been observed in Vantage's projects in recent years, such cost risks are inherent in the project development business against the background of the increased inflation level in Poland. On the earnings side, there is a risk of incorrect rental or sales price calculations, especially if the time between the planning and completion of the project is longer than planned.

In particular in connection with the planned closing of the acquisition of ROBYG S.A. in 2022, a leading project developer in Poland, completion risks, procurement risks and construction risks arising from the project development business will increase significantly in the future. The same goes for the risk of selling the apartments from the ongoing project developments on the market at the calculated prices. In this respect, too, there are price and sales risks in Poland, at the subsidiary Vantage S.A. on the one hand and at ROBYG S.A. on the other, provided that the signed purchase agreement is completed.

Although we assess our individual project development risks as medium, we rate the total project risks as high. There were no significant effects on the valuation of the projects in Poland reported on the balance sheet. In the event of these risks occurring, the NTA could be negatively affected and the expectations presented for these KPIs may not be met.

Liquidity risks

TAG's business activities expose it to various risks of a financial nature, especially liquidity and interest-rate risks. Based on the guidelines issued by the Company's managing bodies, risk management is carried out by the central finance department. Potential default risks in connection with the investment of the Group's liquidity, derivative financial instruments and other financial transactions are minimised by monitoring the counter-party risk and selecting investment-grade financial institutions.

For liquidity planning and liquidity management, both short- and medium-term, the following instruments are used for reporting to the Management Board, and the current business transactions are mirrored with the planning data: a daily liquidity report summarising all accounts; monthly liquidity planning for the next twelve months; and medium-term liquidity planning for the next three years.

Moreover, TAG is dependent on securing external capital at reasonable terms to fund its ongoing business and acquisitions. For these financings, it is essential that TAG continues to have an investment grade rating. A crisis in the financial markets, which could also arise from the current conflict between Russia and Ukraine could make it substantially more difficult for TAG to raise the necessary funds and could lead to liquidity problems. Should this lead to problems in servicing ongoing loans, lenders could institute foreclosure proceedings, and such distress sales would lead to considerable financial disadvantages for TAG. TAG is using current market conditions in order to refinance long-term loans on favourable terms in order to mitigate this risk.

The Group has loans totalling EUR 2,453.8m (previous year: EUR 1,692.8m), for which the banks have specified financial covenants regarding capital service ratios and equity/debt ratios. If any of these covenants are breached, premature loan repayments may become necessary. As in the previous year, TAG Immobilien AG itself has no loan liabilities with covenants in its separate financial statements.

Similarly, the promissory notes issued are subject to certain terms and conditions that, if breached, constitute a liquidity risk. In the event of any breach of the terms of issue, e.g. a change of control, these corporate bonds – as well as the loans referred to in the section entitled ‘Disclosures in accordance with Section 289a and Section 315a of the German Commercial Code may be subject to a right of premature termination.

As of the date of this report, TAG has credit ratings from the rating agencies Moody's (Ba1, outlook stable) and S&P Global (BBB-, outlook negative). In October 2022, the Moody's rating was downgraded from Baa3 to Ba1, i.e. outside the investment grade range. S&P Global confirmed its existing investment grade rating of BBB- in November 2022, but changed the outlook from stable to negative.

With the exception of the 0.5 percentage-point increase in the interest rate of the bridge financing for the ROBYG share acquisition granted by banks until January 2024, the outstanding amount of which is EUR 250m as of 31 December 2022, the Moody's downgrade has no impact on TAG's financial liabilities. If S&P Global were to downgrade TAG from investment grade in the future, this would not have any effect on financial liabilities either, except that the interest rate on promissory note loans with maturities of between three and seven years totalling EUR 74.5m would increase by 0.5 percentage points; in particular, there are no financing commitments or financial liabilities that are linked to the possession of an investment grade rating. TAG assesses the risk of a further downgrade as medium.

After the completion of the acquisition of all shares in ROBYG at the end of the first quarter of 2022, TAG will be exposed to a refinancing risk in relation to this purchase price, which, if TAG uses debt financing, will be influenced by the development of the rating, particularly with regard to the conditions. The bridge financing granted for the acquisition of the shares, which also includes the possibility to refinance ROBYG's loans and provide further working capital for ROBYG, originally had a total amount of EUR 750.0m and a term of 18 months through mid-2023, which has since been extended to January 2024. In the course of 2022, parts of the bridge financing were refinanced as planned by means of capital market transactions, reducing the outstanding amount on the balance sheet date to EUR 250.0m. However, TAG is still dependent on the performance of the capital markets and general financing conditions. A difficult capital market environment may also result from international crises, such as the military conflict in Ukraine, over which the Group has no influence and which are assessed as high at the current time. TAG is therefore exposed to liquidity risks for the duration of the bridge financing. However, TAG expects in its own estimation that sufficient liquidity could be procured if necessary through corresponding capital market refinancing or by taking out new bank loans or extending existing ones.

Interest rate risks

The Group's activities are subject to risks arising from changes in interest rates. The vast majority of bank loans are concluded only with fixed interest, either through a directly agreed fixed interest rate, or through a variable interest rate that is then converted into a fixed interest rate using a derivative financial instrument (usually interest rate swaps). At the reporting date, bank loans with a fixed interest rate accounted for 79% of the total lending volume (previous year: 99%). As of the reporting date, there are two promissory note loans of EUR 10.0m (maturity until mid-2025) and EUR 34.5m (maturity until mid-2027) outstanding, for which variable interest rates have been agreed. At the reporting date, fixed interest rates accounted for 90% of the Group's total financial liabilities (previous year: 99%).

Against this backdrop, an interest rate risk exists mainly with regard to the future refinancing of expiring loans, and with new loans from further acquisitions. Rising financing costs, particularly in the field of long-term financing that is relevant to TAG, would negatively impact the profitability of acquisitions, and TAG's future results and cash flows. As a consequence, the fundamental level of interest rate risk is currently considered to be medium.

However the Group enters into long-term fixed-rate loans in order to minimise interest rate risks. There are currently no interest rate derivatives (e.g. swaps). Interest rate risks are classified as low in the financing area. This applies in particular given the Group's long-term financial liabilities at fixed interest rates – with the exception of the bridge financing for the acquisition of ROBYG S.A. With regard to this bridge financing, there is a risk that, in refinancing it, TAG will achieve poorer borrowing conditions compared with the current average interest rate on financial liabilities if it takes up debt capital.

With regard to the follow-on financing for the short-term bridge financing taken out for the acquisition of ROBYG S.A. there are interest rate risks and financing cost risks in addition to the risks of refinancing

Interest rate risks can be classified as low at the level of TAG Immobilien AG's separate financial statements as well. All financial liabilities have fixed interest rates and, as of the balance sheet date, have remaining maturities of 3.7 years (convertible bonds), around 0.5 to 2.5 years (corporate bonds), and around 0.2 to 7.6 years (promissory notes) for the main borrowings.

Currency risks

Due to the launch of business activities in Poland, TAG is exposed to currency risks as of the beginning of 2020. All of the Group's revenues (sales and rents) in Poland are currently and will continue to be generated in Polish złoty, whose exchange rate is subject to fluctuations in relation to the euro. Future financing of the business in Poland via TAG in euros is likewise subject to an exchange rate risk. Even though the business model in Poland is geared to the long term, significant exchange rate losses may occur if it becomes necessary to realise assets or repay financial liabilities at short notice. As at the reporting date, the difference from currency translation recognised in equity amounted to EUR 24.0m (previous year: EUR 15.0m).

Overall, this risk is assessed as medium. In the event of this risk materialising, there may be corresponding outflows of liquidity.

Legal risks

In Germany, TAG is party to various legal proceedings whose outcome is as yet uncertain. These relate to civil and administrative proceedings, in particular disputes with owners' associations concerning construction defects, and disputes with tenants.

Legal risks stem from the Company's past activity in the property development business. As the judicature often does not consider final inspections of buildings carried out years ago by purchasers to be effective, claims of construction defects by purchasers or homeowner associations are possible years later and after the usual warranty periods of five years. A number of these proceedings are still pending in the courts, for cases where works were completed more than ten years ago. There is also the risk of claims of environmental contamination or hazards arising from construction materials, or warranty claims in connection with the sale of real estate, which may exceed the corresponding rights of recourse available. Appropriate provisions have been formed for these risks from legal disputes, claims for damages, or warranty claims. The property development business in Poland can always give rise to legal risks arising from the acceptance of buildings. They are inherent in the business. At present, however, these risks are considered to be low for Poland.

Several legal risks are assessed as medium to high with regard to the probability of their occurrence. For this reason, provisions of EUR 5.1m (previous year: EUR 3.4m) were formed as of the balance sheet date, which could lead to outflows of liquidity should a given risk materialise. Provisions for legal risks in the amount of EUR 0.2m (previous year: EUR 0.4m) were recognised in the separate financial statements of TAG Immobilien AG. Beyond this, the occurrence of these risks could have a negative impact on NTA, and the expectations presented with regard to these KPIs might not be met should the actual utilisation exceed the provisions formed.

Tax risks

Some of TAG's tax structures are complex. Various different taxable entities (tax groups and taxation at individual company level), and legal forms exist within the Group. In particular, restrictions on 'interest barriers', the provisions of the 'prerogative of extended trade tax reduction', and the use of loss carryforwards regularly become very relevant.

Due to legal uncertainties in connection with determining the equity ratio for interest barrier purposes, it cannot be ruled out, for example, that the tax authority denies at least a partial deduction of operating expenses from interest expenses. The use of the trade tax reduction for income from long-term real estate leasing, which is also relevant for many Group companies, is subject to restrictive conditions, some of which are also subject to legal uncertainties and which, in the event of divergent treatment by the tax authority, would lead to a trade tax liability for the relevant income. Furthermore, companies were acquired in the past that in some cases had tax loss or interest carryforwards. The tax authorities could have different opinions regarding the extent of the loss of such carryforwards due to the change of shareholder. Moreover, the tax-neutral allocation of capital gains to reserves (e.g. in accordance with Section 6b of the German Income Tax Act), and the option for transfer-tax-free acquisitions of shares in real estate property companies, were significant for the Group's tax burden in past years.

Tax law in Poland has undergone some change recently. Many regulations are fraught with legal uncertainties resulting from unclear wording and a lack of pronouncements by the tax authorities regarding their application. Within the Vantage Group, this may give rise in particular to tax risks from the determination of appropriate transfer prices and the determination of the amount of deductible input tax, as well as wage tax risks.

Provisions of EUR 4.1m (previous year: EUR 5.8m) have been formed as of the balance sheet date for the above-mentioned, which are classified as low to medium, and which could lead to corresponding outflows of liquidity if a given risk materialises and, if the provisions formed prove to be insufficient, could jeopardise the attainability of the FFO I and FFO II or NTA forecast.

Other miscellaneous risks

Other risk areas include IT risks, data quality risks, (data protection risks, and personnel risks.

IT risks describe the risk that the IT system is not available due to downtimes or is not sufficiently available during peak times and that cyberattacks are not detected in time, with unforeseeable consequences for the elimination or damage of the system.

Data quality risks concern the risk that the data entered in the various IT systems are falsified, deleted, or misinterpreted due to application errors or non-observance of booking and/or work instructions. As a result, operations can be decisively disrupted or unfortunate conclusions and decisions derived.

Data protection risks consist of data from databases falling into the wrong hands and being misused to TAG's disadvantage. The risk relates both to confidentiality internally and to access protection against external third parties.

Personnel risks are all risks that can lead to additional direct or indirect personnel expenses. Further risks can arise from the risk of not filling positions or not filling them on time, as well as staff absences in departments and the associated disruptions to operations.

In the view of the Management Board, the above-mentioned other risks are currently considered to be rather low.

Additional risks from the perspective of TAG Immobilien AG as the Group holding company

The shares in affiliated companies reported in the separate financial statements are largely dependent on the results of the respective subsidiary. The valuation risk in connection with shares in affiliated companies therefore also extends, in particular, to the property portfolios held by the subsidiaries. Please refer to the comments in the section 'Portfolio valuation risks' for information on the relevant valuation risks in the real estate portfolio. In addition, valuation risks also exist with regard to receivables from affiliated companies. Furthermore, risks could arise from letters of comfort or other assumptions of liability (guarantees and loss compensation obligations from control and profit transfer agreements) in favour of affiliated companies.

Overall, the above-mentioned risks are classified as low due to the continued strong earnings situation of the subsidiaries, which results from the continuing high demand for apartments, coupled with insufficient new construction activities, and the expected further increase in rents, as well as the still-attractive interest rate environment.

In addition, TAG has been stockpiling Polish zloty since FY 2020 to finance the activities of its Polish subsidiaries. Please refer to the section 'Currency risks' for further details.

Opportunities for future development

TAG's portfolio in Germany is spread across various locations where growth potential still exists and can be realised. Thanks to the Group's decentralised structure with its headquarters in Hamburg and key offices in the currently ten LIM regions, the Management Board is of the opinion that it can identify market trends at an early stage and address them more quickly than competitors are able to. A good variety of apartment sizes and micro-locations within the regions, along with modern, efficient tenant relationship management, enable a consistent generation of attractive returns and rising cash flows from the portfolio. Moreover, TAG group's core competency is active asset and property management, which in the past has been instrumental in reducing vacancies, thereby boosting rental income and lowering vacancy-related costs. In the years ahead, vacancy reduction and the realisation of rent-raising potential within the portfolio will continue to form the basis for further organic value increases.

After carrying out the rights issue in July 2022 with gross proceeds of approximately EUR 202m and the proposed waiver of a dividend payment for the 2022 financial year, which will result in liquidity savings of approximately EUR 143m, the Management Board assesses that TAG has a solid funding structure. Despite the unusually difficult capital and investment markets, the Group is stably financed. TAG's business model – in particular its active asset management, which is reflected in continuous vacancy reduction – is well established on the capital market and with the banks. All these facts form the basis for a successful implementation of the Group's strategy and will continue to ensure that TAG is able to raise the funding it needs, in the capital market as well as from banks.

Concrete opportunities for future development exist in particular if the current high demand for residential property in small and medium-sized towns and in the vicinity of large metropolitan areas continues in the years ahead. Given the latest positive demographic developments, including in many Eastern German cities, and the low number of new construction projects, the prospects for this are good. We believe that this will continue to contribute to rising rents and falling vacancy rates in the future as well. The chances of continued good operating performance in this respect are rated as medium to high. This means that with regard to the forecast already presented, there is a chance that the planned figures for growth in rents, vacancy reduction, and this also FFO I for fiscal 2023 will be exceeded.

The growing Polish residential real estate market is the target of a regional extension of TAG's business model, which focuses on strong cash returns there as well. Due to the strong economic growth in recent years, increased purchasing power and ongoing urbanization, Poland has become a sought-after market for investors. The current housing shortage in Poland's major cities has caused both apartment prices and rents to rise. Since 2015, rents in major cities in particular have increased at a rate significantly higher than the corresponding growth rates in other major European markets.

TAG had already entered the Polish residential real estate market at the end of 2019/ beginning of 2020 with the acquisition of Vantage, and significantly expanded its platform in this fast-growing market and substantially accelerated its growth potential with the acquisition of the leading Polish project developer ROBYG in 2022. As a result, TAG is now ideally placed to become the leading player in the Polish residential real estate market in both the rental and the sales segments.

A positive FFO I contribution of around EUR 4m is already expected in 2023 from the start-up of letting activities in Poland. In addition, high revenues from the transfer of at least 3,500 flats are expected in Poland in 2023, for a significant contribution to FFO II of around EUR 70m. The opportunity to generate attractive returns from the existing sales business as well as substantial income from the rental business in the medium term and thus significant contributions to FFO I and FFO II from the business activities in Poland is considered high.

Overall assessment by the Management Board

The capital and investment market environment underwent a significant negative change in 2022 as a result of high inflation and rapidly rising interest rates. Nevertheless, TAG considers itself to be in a good financial position, partly as a result of the far-reaching measures implemented in the past financial year (capital increase with subscription rights, proposal to suspend dividends, increased sales of flats). The Management Board believes that TAG's business model, which aims to generate high cash flow returns in both Germany and Poland, will remain sustainable and attractive even in an environment of higher interest rates.

At this time, the Management Board is not aware of any risks that could threaten the existence of the Company. The Company is convinced that it will continue to be able to make use of the opportunities and challenges arising in the future without exposing itself to undue risk.

INTERNAL MONITORING AND RISK MANAGEMENT IN CONNECTION WITH ACCOUNTING

The structure of TAG's accounting-related internal monitoring system comprises all processes that are geared to the effectiveness and efficiency of business operations in order to ensure the correctness of accounting, in compliance with the statutory and other rules and regulations applicable to the Company.

All of the Group's key processes are defined and documented in a uniform process manual. These processes include preventive, monitoring and detection security and control measures. These would include measures such as IT-supported and manual approval processes, functional separation, access restrictions, and authorisation concepts in the IT landscape. Updates and further developments of the documented processes are carried out in an ongoing manner.

Another essential element of TAG's internal monitoring system derives from the largely centralised organisation of its accounting system. The Group Accounting department provides uniform regulations for account assignment, the interpretation of accounting regulations, and the process steps. The preparation of quarterly and annual financial statements as well as the assessment of circumstances are also centrally controlled and quality assured.

All of the Group's financial statements are prepared by its own employees. Even though parts of the accounting are decentralised, e.g. rental accounting, which is handled in the Group's own Shared Service Centres, the final responsibility remains with Financial Accounting in the Group's accounting department. As in the previous year, all financial statements except for the accounting of the Polish companies are prepared using a uniform ERP system (SAP Promos) across the Group. The transfer of the data reports of the foreign companies into the consolidated financial statements takes place in a structured process.

External service providers are involved in preparing the quarterly and annual financial statements. For instance, independent appraisers investigate reports on the fair value of the real estate. The fair value of derivative financial instruments, are also calculated with the assistance of external experts, as are pension provisions. The results of the expert opinions are analysed in-house and their quality assured before they are included in the financial statements.

Key real estate sector indicators, funding and liquidity developments, as well as the financials of the individual companies, the subgroup and the Group as a whole, are checked by Controlling and reconciled with the budgets and prior periods. The most important findings from these figures are submitted to the Management Board in a monthly report and are also forwarded to the Supervisory Board.

Based on an audit plan, process-independent audits are continually carried out by the Internal Audit department, which reports directly to the Management Board. Internal Audit uses a systematic, purposeful approach to assess the effectiveness of the risk management system, and the management and monitoring system, including controls. In particular, its tasks include investigating, assessing and monitoring the adequacy and effectiveness of the internal monitoring system, including the accounting system.

DISCLOSURES IN ACCORDANCE WITH SECTION 289A AND SECTION 315A OF THE GERMAN COMMERCIAL CODE

TAG Immobilien AG is a capital market-oriented company as defined in Section 264d of the German Commercial Code. Therefore, information on equity, the equity structure, and voting rights are required in accordance with Section 289a and Section 315a (1) of the German Commercial Code. The information provided in the following is based on the conditions that existed as of 31 December 2022.

Composition of share capital

The Company's share capital stands at EUR 175,489,025.00 as of the reporting date (previous year: EUR 146,498,765.00). The share capital is divided into 175,489,025 shares (previous year: 146,498,765 shares). The computed pro rata amount of share capital attributable to each share is EUR 1.00. All shares carry the same rights. Each share entitles the owner to one vote; the dividend entitlement is determined by the number of shares held.

Limitations on voting rights and transfer of shares

Restrictions on voting rights may arise from the provisions of the Companies Act. For example, under certain circumstances, shareholders are prohibited from voting as per Section 136 of the German Stock Corporation Act (AktG). In accordance with Section 71b of the AktG, the Company is not entitled to exercise any voting rights resulting from the currently 47,434 treasury shares (previous year: 119,264) that are earmarked for issue as employee shares and for long-term variable remuneration of the Management Board. The Company's Articles of Association do not provide for restrictions on voting rights. The Company's shareholders are not limited by the law or by the Articles of Association when it comes to the acquisition or sale of shares. The Management Board is not aware of any contractual restrictions on voting rights or the transfer of shares

Direct or indirect voting shares exceeding 10%

The Company is not aware of any holding of more than 10% of its voting rights at the reporting date, based on reports submitted to it pursuant to the German Securities Trading Act (WpHG).

Shares with special rights conferring powers of control

There are no shares with special rights conferring powers of control.

Voting right controls on shares held by employees

Employees who own capital shares in TAG exercise their control rights like other shareholders in accordance with the statutory provisions and the Articles of Association. There is no indirect control of voting rights.

Appointment and dismissal of members of the Management Board, Amendments to the Articles of Association

The appointment and dismissal of members of the Management Board is carried out in accordance with Sections 84 and 85 of the German Stock Corporation Act and the Company's Articles of Association. Management Board members are appointed by the Supervisory Board for a maximum term of five years. A reappointment or extension of the term for a maximum of five years is permitted.

According to the Articles of Association, the Supervisory Board may appoint a Chairman and a Deputy Chairman. The Supervisory Board has not exercised this power to date. The Management Board consists of one or more persons. The Supervisory Board can revoke the appointment of Management Board members and the Chairman of the Management Board if there is good cause.

Amendments to the Articles of Association are based on Sections 179 and 133 of the German Stock Corporation Act and the provisions of the Articles of Association. Any amendment to the Articles of Association requires a resolution by the Annual General Meeting. However, the Company's Supervisory Board is authorised in accordance with Section 11 of the Articles of Association to resolve amendments that only affect the Articles of Association. Section 20 of the Articles of Association provides that in accordance with Section 179 (2) sentence 2 of the German Stock Corporation Act – in the absence of mandatory legal provisions to the contrary – a shareholders' resolution to change the Articles of Association can in principle be passed by a simple majority of the votes cast and the share capital represented in the vote.

The law stipulates, in several instances, a larger majority of 75% of the capital shares represented in the vote – e.g. for certain capital measures and the exclusion of subscription rights.

Authorisation of the Management Board to issue new shares (authorised and contingent capital) and repurchase shares

In a resolution passed at the Annual General Meeting on 13 May 2022, the 'Authorised Capital 2022' was adjusted, and the Management Board, subject to the Supervisory Board's approval, is authorised to increase the Company's share capital by a total amount of no more than EUR 29,000,000.00 by issuing up to 29,000,000 new, no-par value bearer shares on a cash and/or non-cash basis, once or on repeated occasions, on or before 12 May 2025. The Management Board utilised this authorisation in 2022. The Company's share capital was increased by EUR 28,990,260.00 through the issuance of 28,990,260 new no-par value bearer shares in the course of a cash capital increase on 27 July 2022. The remaining Authorised Capital 2022 amounts to EUR 9,740.00 as at the reporting date.

By resolution of the Annual General Meeting on 13 May 2012, the Conditional Capital 2021/I approved by the Annual General Meeting on 11 May 2021 was redefined. The Management Board was authorised to conditionally increase the Company's share capital by up to EUR 29m by issuing up to 29 million new, no-par value bearer shares ('Conditional Capital 2022'). The conditional capital increase serves to grant shares to holders of convertible bonds and/or options that are issued by the Company or by a direct or indirect holding of the Company pursuant to the authorisations by the Annual General Meetings of 23 May 2018, 11 May 2021, or 13 May 2022. In each case, the new shares shall be issued at a conversion or option price to be determined in accordance with the aforementioned authorising resolutions. The conditional capital increase shall only be carried out to the extent that use is made of conversion or option rights, or corresponding financial debt are to be fulfilled, and unless other forms of fulfilment are used to service them. The new shares shall participate in the profits from the beginning of the financial year in which they are created; in deviation from this, the new shares shall participate in the profits from the beginning of the financial year preceding the financial year in which they are created, provided the General Meeting has not yet passed a resolution on the appropriation of the balance sheet profit of the financial year preceding the financial year in which they are created. The Management Board is authorised to determine the further details of the implementation of the conditional capital increase. This authorisation was not exercised in the 2022 financial year.

With the approval of the Supervisory Board, shareholders' subscription rights may be excluded in certain cases set out in the Articles of Association. The pro rata amount of capital stock represented by the new shares for which subscription rights are excluded may not exceed 10% of the capital stock both at the time the authorisation becomes effective and at the time it is exercised.

Beyond this, the ordinary general meeting on 11 May 2021 had issued a new authorisation to acquire treasury shares representing up to 10% of the available share capital on the effective date or upon exercise of this authorisation, whichever is lower, up until 10 May 2023. The Company may not utilise this authorisation for the purpose of trading in treasury shares. This authorisation may not be used by the Company for the purpose of trading in treasury shares. In addition to the usual, legally mandated use options, it also includes the authorisation to assign and transfer the shares to members of the Management Board as part of their variable remuneration. The Company has not exercised this new authorisation yet. At 31 December 2022, the total number of treasury shares held based on the earlier authorisation of 17 June 2016 was 47,434 (previous year: 119,264) TAG shares. Reference is made here to the disclosures to be made in this regard, pursuant to Section 160 (1) No. 2 of the German Stock Corporation Act (AktG), which can be found in the Notes to the annual financial statements of TAG Immobilien AG prepared in accordance with the German Commercial Code (HGB).

Material agreements of the Company that are subject to a change of control following a takeover bid

TAG has lines of credit totalling EUR 69.4m (previous year: EUR 65.0m), which require the bank's approval in the event of a change of shareholder, or in the case of a change of control at the level of TAG Immobilien AG, may otherwise lead to the loans being terminated. In addition, there are numerous change-of-control provisions in the subsidiaries' loan agreements and in their general terms and conditions. Although these primarily apply only at the level of the subsidiaries and in the event of a change in their shareholders, the possibility of the lender invoking change-of-control rights in the event of a change in the indirect shareholder cannot be ruled out.

The two corporate bonds totalling EUR 250.0m issued, and the promissory notes totalling EUR 378.5m (previous year: EUR 294.0m), have special change-of-control provisions, which obligate the Company to buy back the bonds or promissory notes at terms stated in detail in the terms of the bond or the promissory note. In the case of Convertible Bond 2020/2026 issued for EUR 470.0m, there are special conversion options, or adjustments to the conversion price for bondholders, in the event of a change of control.

The agreements made in the years 2016 and 2018 in connection with a transfer totalling 10.1% of the shares in a subsidiary to co-investors also stipulate provisions for a change of control in TAG's shareholder structure. In this case, the co-investors are entitled to rights of disposal and may terminate their investment in the subsidiary prematurely, with TAG liable for compensating for any losses in value.

Beyond this, there are regulations for the bridge financing of EUR 250.0m for the purchase of the shares in ROBYG S.A., that provide for renegotiations or the right to withdraw from the contract by the financing banks in the event of a change of control.

In addition, the members of the Management Board have a special right of termination in the event of any change in TAG's current shareholder structure. If this special right of termination is utilised, they are entitled to claim a settlement based on the remaining period of service contract as of the date of termination. Further details can be found in the remuneration report below.

Company remuneration agreement with the members of the Management Board or employees in the event of a takeover bid

Apart from the special termination right of the Management Board members already mentioned in the previous paragraph, there are no compensation agreements that have been concluded with the members of the Management Board or employees in the event of a takeover bid.

CORPORATE GOVERNANCE STATEMENT IN ACCORDANCE WITH SECTION 289F AND SECTION 315D HGB (GERMAN COMMERCIAL CODE)⁴

The Corporate Governance Statement in accordance with the provisions of Sections 289f and 315d HGB, which is not part of this Summary Management Report, is posted on the TAG website at www.tag-ag.com under 'Investor Relations/Corporate Governance/Declaration of Corporate Governance'.

REPORT ON THE COMPANY'S REMUNERATION SYSTEM (REMUNERATION REPORT UNDER STOCK CORPORATION LAW IN ACCORDANCE WITH SECTION 162 OF THE GERMAN STOCK CORPORATION ACT (AKTG))⁵

Definition of 'granted and owed' within the meaning of section 162 (1) AktG

For the following remuneration report, benefits granted are defined as having been received in the financial year. The remuneration earned by the members of the Management Board in the respective financial year is also presented on a voluntary basis.

Remuneration scheme for the Supervisory Board

For each full financial year of their membership on the Supervisory Board, members of the Supervisory Board receive fixed compensation in the amount of TEUR 20. The Company takes out directors' and officers' liability insurance (D&O insurance) for the members of the Supervisory Board and pays the premiums. The Chairman's Deputy receives 1.5 times this fixed fee (TEUR 30), while the Chairman of the Supervisory Board receives a fixed fee in the amount of TEUR 175 for each financial year.

In addition, members of the Audit Committee receive separate compensation. The Chair receives TEUR 75, and each member, except the Chair of the Supervisory Board, receives TEUR 5. Unless the fees are waived as in the past, the members of the HR Committee receive an attendance fee of EUR 500.00 per meeting.

⁴ Unaudited information ⁵ Unaudited information

No variable remuneration based on the Company's success or other criteria is granted.

The remuneration paid to the Supervisory Board in the year 2022 under review came to TEUR 365 (previous year TEUR 365), plus expenses and VAT. The remuneration of the Supervisory Board is distributed as follows:

Supervisory Board Member	2022 in TEUR	2021 in TEUR
Remuneration for Supervisory Board activities		
Rolf Elgeti	175	175
Lothar Lanz	30	30
Dr. Philipp K. Wagner	20	20
Prof. Dr. Kristin Wellner	20	20
Harald Kintzel	20	20
Katja Gehrmann (from 21 August 2020 until 21 December 2021)	0	20
Fatma Demirbaga-Zobel (from 22 December 2021)	20	0
Total remuneration for Supervisory Board activities	285	285
Remuneration for committee work		
Lothar Lanz	75	75
Prof. Dr. Kristin Wellner	5	5
Total remuneration for committee work	80	80
Total remuneration	365	365

Contribution of remuneration to the promotion of the business strategy and long-term development

In accordance with the suggestions in Germany's Corporate Governance Code, the remuneration of the Supervisory Board members is exclusively comprised of fixed remuneration components but not variable remuneration components. The fixed remuneration strengthens the independence of the Supervisory Board members and thus makes an indirect contribution to the Company's long-term development.

Remuneration scheme for the Management Board

Basics of the remuneration system

The members of the TAG Management Board receive a basic remuneration that is not contingent on performance, as well as a variable remuneration, which is paid out partly in cash and partly in the form of TAG shares. Variable remuneration is determined solely at TAG Immobilien AG level and charged to TAG Immobilien AG.

The non-performance-based remuneration takes the form of a fixed annual salary paid out in twelve equal monthly instalments. One member of the Management Board uses a company car, which is taxed accordingly as a non-cash benefit. The members of the Management Board also receive further benefits as other remuneration, some of which are classified as non-cash benefits and are taxed accordingly. In particular, these include subsidies for private health and pension insurance, accident and liability insurance, private use of communications devices, and compensation for expenses incurred during business travel.

The contracts with the members of the Management Board do not provide for any pension entitlements. Some Management Board members still have pension entitlements from a time before they began to work for the TAG Group. While these are non-forfeitable, they do not entail any new claims since then.

Members of the Management Board are not entitled to claim any further bonuses or additional remuneration if they simultaneously serve on the Management Board or Supervisory Board of other companies in the Group. All ancillary activities are subject to approval.

Upon the ordinary termination of office of any member of the Management Board, such member is entitled to payment of any part of the variable remuneration not yet paid out to them, or to any share-based compensation not yet allocated to them. In the event of any change of control, e.g. through the acquisition of the majority of voting rights in TAG by third parties, the members of the Management Board are entitled to terminate their service contract subject to advance notice of three or six months (special right of termination). If this special right of termination is exercised, the Company undertakes to pay a gross settlement amount on the date of departure that is equal to the annual gross salary, provided that the service contract still has a remaining period of at least 24 months as of the date of termination. If the remaining term is shorter at the time of termination of the Management Board contract, the Management Board contracts contain provisions that provide either as a gross compensation the amount that is the gross salary for the remainder of the remaining term, or a gross settlement that is reduced pro rata temporis over the last 24 months based on a full gross annual salary.

In the event of a premature termination of Management Board contracts for other reasons, the contracts contain the provision that the compensation payable to them is to be capped at a value equalling two gross annual salaries and shall not exceed the amount due for the remaining period of the contract.

Details of the variable remuneration

Pursuant to section 87, paragraph 1 of the German Stock Corporation Act (AktG), the total remuneration of a member of the Management Board must be commensurate with the duties and performance of the Management Board member as well as the situation of the Company, and may not exceed the usual remuneration without special reasons. The remuneration structure shall be aligned with sustainable corporate development and the Company's long-term development. Variable components of the remuneration shall be assessed across several years; a possibility of limitation shall be agreed for extraordinary developments.

The variable remuneration valid since it was approved by the Annual General Meeting on 11 May 2021 distinguishes between a

- 'Short Term Incentive Plan' (STIP), which is based on the development of financial KPIs and the achievement of non-financial targets and is intended as an immediately payable cash payment, and a
- 'Long Term Incentive Plan (LTIP), which is measured by the Total Shareholder Return (TSR, as the sum of the share price increase plus dividends paid in the respective financial year) over a four-year period (three-year period for remuneration received up to and including in 2022) and is remunerated in TAG shares.

The STIP is determined based on the criteria listed below:

- Development of the EPRA NTA per share in the financial year (after elimination of the dividend paid in the financial year; each increase in the NTA per share by EUR 0.01 is multiplied by EUR 200.00)
- Increase in FFO I per share in the financial year (each increase in FFO I per share by EUR 0.01 is multiplied by EUR 17,750.00)
- Achievement of non-financial targets, the achievement of which is defined as between 'negligible' and 'high' based on the risk assessment by an external ESG rating agency. Remuneration for the achievement of non-financial targets ranges from TEUR 25 ('negligible') to no remuneration ('high').
- Achievement of individual targets agreed between the Chairman of the Supervisory Board and the member of the Management Board, which are to be based on the respective activities of TAG and its business strategy, including sustainable corporate development. Depending on the degree of target achievement, the variable remuneration can be increased by up to 10%, remain unchanged, or be reduced by up to 10% based on the above criteria.

The cash remuneration under the STIP is paid out in full after the Supervisory Board has decided on the variable remuneration for the respective financial year, and is limited to TEUR 200 p.a. (cap). The target amount for the STIP is TEUR 150 p.a.

In contrast, the variable remuneration (LTIP), which is to be assessed over several years, is granted in TAG shares, the number of which is measured by the TSR in a four-year period. The TSR performance is assessed based on the one hand on the TAG share's development over four-year period that begins anew each year, and on the other hand relatively in relation to the performance of a selected group of competitors (peer group) in this period.

In each case, the basis of assessment for the share price performance is the volume-weighted average price (VWAP) of TAG shares over a period of two months prior to the reporting date of the financial year at the beginning and at the end of the performance period. The target TSR was set at 40% for the four-year performance period, and leads to the following remuneration:

- If the actual TSR corresponds to the target TSR, the LTIP share compensation amounts to TEUR 250 p.a.
- If the actual TSR is above or below the target TSR, the amount is calculated or adjusted accordingly on a straight-line basis (for example, an actual TSR of 20% in a four-year performance period results in an LTIP share compensation of $20/40 \times \text{TEUR } 250 = \text{TEUR } 125$).
- If the actual TSR is negative, the LTIP share compensation is TEUR 0.

The actual TSR is compared with the result of the peer group and, if the actual TSR is at least 2% better or 2% worse, is taken into account by means of premiums or discounts: If the actual TSR is better than the performance of the peer group, a premium of 25% is applied; in the case of a worse performance, a 25% markdown is applied. The peer group is composed of listed real estate companies that hold significant residential properties in Germany. Currently, the peer group comprises the following companies: Vonovia SE, Deutsche Wohnen SE, LEG Immobilien SE, Grand City Properties S.A., and Adler Group S.A. The companies mentioned are equally weighted.

The variable share compensation in the form of the LTIP is capped at TEUR 500 p.a. for the four-year performance periods (remuneration received up to and including 2022: TEUR 400). The TAG shares to which the Management Board is entitled under the LTIP are transferred after the Supervisory Board has passed a resolution on variable remuneration at the end of the respective four-year period. The basis of assessment for the number of TAG shares to be transferred is the VWAP of the TAG share over a period of two months prior to the end of the respective financial year. The members of the Management Board have the option of requesting a partial conversion of the share compensation into a cash payment up to a maximum of the wage tax burden (incl. solidarity surcharge and church tax) arising from the share allocation. The payment obligation of the Management Board members to TAG arising from the payment of the aforementioned tax is then offset against the cash payment claim.

Remuneration paid to the Management Board in the financial year under review

Remuneration accruing to the Management Board in the year under review came to TEUR 912 (previous year: TEUR 2,538). This relates almost exclusively to fixed remuneration and benefits.

The amounts paid to the members of the Management Board in the year under review, some of which include remuneration earned in earlier years as well, amount to TEUR 1,978 (previous year: TEUR 4,974) and include the value of shares allocated as part of the payment of long-term remuneration components in the amount of TEUR 716 (previous year: TEUR 3,306).

The remuneration is distributed as follows among the individual members of the Management Board:

in TEUR	Claudia Hoyer COO				Martin Thiel CFO			
	2021 (Actual)	2022 (Actual)	2022 (Min.)	2022 (Max.)	2021 (Actual)	2022 (Actual)	2022 (Min.)	2022 (Max.)
Granted								
Fixed remuneration	420	420	420	420	420	420	420	420
Ancillary benefits	15	15	15	15	7	7	7	7
Total	435	435	435	435	427	427	427	427
One-year variable remuneration (STIP)	200	25	0	200	200	25	0	200
Multi-year variable remuneration (LTIP)	215	0	0	500	215	0	0	500
Total	415	25	0	700	415	25	0	700
Utility expenses	0	0	0	0	0	0	0	0
Total remuneration	850	460	435	1,135	842	452	427	1,127
Share of fixed remuneration	51%	95%	100%	38%	51%	94%	100%	38%
Share of variable remuneration	49%	5%	0%	62%	49%	6%	0%	62%
Inflow								
Fixed remuneration	420	420	420	420	420	420	420	420
Ancillary benefits	15	15	15	15	7	7	7	7
Total	435	435	435	435	427	427	427	427
One-year variable remuneration (STIP)	125	200	0	200	125	200	0	200
Multi-year variable remuneration (LTIP)	1,102	358	0	400	1,102	358	0	400
Total	1,227	558	0	600	1,227	558	0	600
Utility expenses	0	0	0	0	0	0	0	0
Total remuneration	1,662	993	435	1,035	1,654	985	427	1,027
Number of shares	24,000	6,673	0	0	24,000	6,673	0	0

The fair value of the share-based remuneration of the Management Board earned in 2022 recognised in the income statement amounts to TEUR 236 per Management Board member. However, due to the negative TSR in the performance period 2019-2022, this amount will not be paid out.

Dr. Harboe Vaagt, who retired from the Management Board on 31 December 2021, received TEUR 358 or 6,530 shares from long-term remuneration components earned in previous years in the past financial year (total remuneration received in the previous year: EUR 1,658 m).

Remarks on the application of the performance criteria

STIP

To achieve the target remuneration, the STIP requires an average annual increase in EPRA NTA per share and FFO I per share of approx. 5% as well as a 'low' risk assessment in the external ESG rating.

For FY 2021 (to be paid in FY 2022), the relevant EPRA NTA per share was approximately EUR 22.30 (actually achieved: EUR 25.54) and the relevant FFO I per share was approximately EUR 1.24 (actually achieved: EUR 1.24). For FY 2022 (to be paid in FY 2023), the target remuneration was based on an EPRA NTA per share of approximately EUR 25.88 (actually achieved: EUR 20.74) and an FFO I per share of approximately EUR 1.30 (actually achieved: EUR 1.19).

The TEUR 200 cap was applied to the STIP remuneration for FY 2021 (to be paid in FY 2022). Without the cap, the STIP remuneration would have amounted to TEUR 220. No cap was applied for FY 2022 (to be paid in FY 2023).

LTIP

To achieve the target remuneration, the LTIP requires a 10% annual increase in TSR, corresponding to a 40% increase in TSR for a four-year performance period and 30% for a three-year performance period, as was last relevant for the remuneration paid in FY 2022 (2019-2021 performance period).

The actual TSR achieved for the remuneration awarded in FY 2022 was 34.3%, or 42.9% when including a 25% bonus achieved for outperforming the peer group. For any remuneration to be paid in FY 2023 (performance period 2019-2022), TSR was negative, hence no remuneration is paid.

No LTIP cap was applied for remuneration granted in 2021 (to be paid in 2022) or for remuneration to be granted in 2022 (to be paid in 2023).

As a result, the relevant remuneration system was complied with in the 2022 financial year. No variable remuneration components were recalled.

Comparative presentation pursuant to section (162 para. 1 sentence 2 no. 2 AktG)

For the comparative presentation, all operational and central divisions of TAG Immobilien AG were included in the calculation of average employee remuneration. All active employees were taken into account as the basis for the average FTEs (Full Time Equivalents) (without trainees). Craftsmen and caretakers are employed exclusively in the service companies.

For calculating the remuneration of Management Board members, the amounts received in the financial year were stated. The NAV per share and the EBT per share were last calculated for fiscal 2020. In fiscal 2020, the NAV per share was replaced with the KPI NTA per share:

	2022	2021	2020	2019	2018
Earnings performance					
Net income TAG AG in TEUR	-525	104,597	34,910	66,375	27,277
relative change p.a.	-100.50%	199.62%	-47.40%	143.34%	-64.25%
FFO I per share: relative change p.a.	-3.87%	5.08%	7.27%	10.00%	14.94%
NAV per share: relative change p.a.	0.00%	0.00%	8.61%	18.07%	25.51%
NTA per share: relative change p.a.	-19.57%	17.49%	8.56%	16.54%	0.00%
EBT per share: relative change p.a.	0.00%	0.00%	24.32%	13.27%	36.11%
Average employee remuneration					
relative change p.a.	6.41%	2.38%	1.59%	1.20%	1.43%
Management Board remuneration					
Claudia Hoyer relative change p.a.	-40.25%	119.26%	9.38%	-3.88%	14.99%
Martin Thiel relative change p.a.	-40.45%	120.53%	9.49%	-1.15%	23.75%
Harboe Vaagt relative change p.a.	-76.78%	119.31%	9.25%	-3.62%	14.51%

Contribution of remuneration to the promotion of the business strategy and long-term development

The variable remuneration components are intended to provide incentives for the sustainable and long-term development of TAG and the creation of sustainable corporate values along the value chain, to further harmonise the interests of the shareholders with those of the Management Board, and to contribute to the long-term commitment of the Management Board members. The long-term portions of the variable Management Board remuneration should exceed the short-term portions and reflect the Company's development in a short-term period related to the respective financial year and a long-term four-year period. In order to do justice to the growing importance of sustainability as part of the corporate strategy, the achievement of non-financial goals is taken into account when determining the variable remuneration.

Maximum remuneration

The current gross annual fixed salary for all Management Board members is TEUR 420 p.a. Additional benefits, such as the provision of a company car, amount to a maximum of TEUR 20 p.a. per Management Board member.

In the STIP, the target remuneration per Management Board member is TEUR 150 and the maximum remuneration (cap) is TEUR 200. In the LTIP, the target remuneration per Management Board member is TEUR 250, and the maximum remuneration (cap) is TEUR 500.

The maximum annual remuneration per Management Board member is as follows, reflecting the amounts paid out in a single financial year:

in EUR m	2023	2022	2021
Gross fixed salary p.a.	420	420	420
Benefits	20	20	20
STIP	200	200	200
LTIP	500	400	400
Total	1,140	1,040	1,040

In order to allow the Supervisory Board to grant a salary increase to one or more Management Board members, whether through an increase in gross annual salary, fringe benefits or variable remuneration components, the maximum annual remuneration per Management Board member may be increased to up to TEUR 1,200 from 2023 onwards.

Hamburg, 13 March 2023

Claudia Hoyer
(COO)

Martin Thiel
(CFO)

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

Assets TEUR	Notes	12 / 31 / 2022	12 / 31 / 2021
Non-current assets			
Investment properties	(1)	6,569,912	6,540,418
Intangible assets	(2)	266,174	23,126
Property, plant and equipment	(3)	45,231	42,790
Rights of use assets	(4)	12,702	8,715
Other financial assets	(5)	14,737	10,312
Derivative financial instruments	(14)	5,172	0
Deferred taxes	(6)	22,208	34,423
		6,936,136	6,659,786
Current assets			
Property held as inventory	(7)	714,188	113,758
Other inventories	(7)	95	77
Trade receivables	(8)	26,082	19,718
Income tax receivables	(6)	11,785	25,932
Derivative financial instruments	(14)	5,215	0
Other current assets	(9)	93,193	32,976
Prepayments on business combinations	(10)	0	67,925
Cash and cash equivalents	(11)	240,493	96,455
		1,091,501	356,841
Non-current assets held for sale	(12)	187,417	72,004
		8,214,604	7,088,632

Equity and liabilities TEUR	Notes	12 / 31 / 2022	12 / 31 / 2021
Equity	(13)		
Subscribed capital		175,442	146,380
Share premium		682,797	519,901
Other reserves		-24,133	-13,967
Retained earnings		2,364,372	2,387,434
Attributable to the equity holders of the parent company		3,198,476	3,039,748
Attributable to non-controlling interests		109,263	89,797
		3,307,739	3,129,544
Non-current liabilities			
Liabilities to banks	(14)	2,109,347	1,927,868
Liabilities from corporate bonds and other loans	(14)	463,226	542,742
Liabilities from convertible bonds	(14)	459,606	456,771
Derivative financial instruments	(14)	4,335	16,648
Retirement benefit provisions	(15)	4,281	5,423
Other non-current liabilities	(14)	43,372	25,550
Deferred taxes	(6)	716,185	682,025
		3,800,353	3,657,027
Current liabilities			
Liabilities to banks	(14)	412,691	138,642
Liabilities from corporate bonds and other loans	(14)	335,391	3,536
Liabilities from convertible bonds	(14)	1,022	1,022
Income tax liabilities	(6)	8,516	9,584
Other provisions	(16)	46,763	47,905
Trade payables	(17)	79,348	40,761
Other current liabilities	(18)	222,782	59,537
		1,106,512	300,986
Liabilities associated with non-current assets held for sale	(12)	0	1,075
		8,214,604	7,088,632

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

in TEUR	Notes	2022	2021
			*adjusted
Rental income		453,866	436,896
Impairment losses		-4,933	-3,893
Rental expense		-171,038	-161,752
Net rental income	(19)	277,895	271,251
Revenues from the sale of real estate		418,830	117,701
Expenses on the sale of real estate		-383,441	-105,179
Sales result	(20)	35,389	12,522
Revenue from services		82,206	57,469
Impairment losses		-920	-416
Expenses from services		-52,696	-30,734
Services result	(21)	28,590	26,320
Other operating income	(22)	20,187	7,615
Fair value changes in investment properties and valuation of properties held as inventory	(23)	-64,241	540,059
Personnel expense	(24)	-77,711	-63,026
Depreciation/amortisation	(2,3)	-10,625	-8,840
Other operating expense	(25)	-32,651	-24,538
EBIT		176,833	761,363
Net income from investments	(26)	16,678	6,179
Interest income	(26)	4,733	406
Interest expense	(26)	-54,037	-49,885
EBT		144,207	718,064
Income taxes	(6)	-26,928	-132,466
Consolidated net profit		117,279	585,597
attributable to non-controlling interests	(13)	4,188	15,142
attributable to equity holders of the parent company		113,091	570,455
Earnings per share (in EUR)	(27)		
Basic earnings per share		0.71	3.43
Diluted earnings per share		0.63	3.17

* Please refer to the section 'PRESENTATION CHANGES IN THE CONSOLIDATED INCOME STATEMENT' in the notes to the consolidated financial statements.

CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME

in TEUR	Anhang	2022	2021
Net income as shown in the income statement		117,279	585,597
Other comprehensive income			
Items that will later be classified as expense:			
Currency differences of foreign subsidiaries	(13)	-10,128	-5,399
Change in hedge reserve		-1,439	0
Deferred taxes	(6)	999	654
Other comprehensive income after taxes		-10,568	-4,745
Total comprehensive income		106,711	580,852
Attributable to equity holders of the parent company		102,924	565,860
Attributable to non-controlling interests		3,787	14,992

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

in TEUR	Notes	2022	2021
			*adjusted
Consolidated net profit		117,279	585,597
Net interest income / expense through profit and loss	(26)	49,304	49,479
Current income taxes through profit and loss	(6)	15,975	4,227
Depreciation	(2, 3, 4)	10,625	8,840
Other financial Income	(26)	-16,678	-6,179
Fair value changes in investment properties and valuation of properties held as inventory	(23)	64,241	-540,059
Gains / losses from the disposal of investment properties	(1, 20)	-1,619	210
Gains from the disposal of tangible and intangible assets		-1,805	13
Impairments accounts receivables	(19, 21)	5,853	4,309
Changes to deferred taxes	(6)	10,953	128,239
Changes in provisions	(15, 16)	-8,375	19,805
Interest received		1,879	244
Interest paid		-52,704	-43,292
Income tax payments and refunds		-3,870	-34,876
Changes in receivables and other assets		41,376	-22,457
Changes in payables and other liabilities		-98,873	9,927
Cash flow from operating activities		133,561	164,027
Payments received from the disposal of investment properties (less selling costs)	(1, 20)	92,197	47,198
Payments made for the purchase of subsidiaries	(1)	-401,430	-67,925
Payments made for foreign currency hedges		-12,235	0
Cash and cash equivalents acquired of company acquisitions	(1)	-234,867	-240,775
Payments received from other financial assets	(5)	864	833
Payments received from the disposal of intangible assets and property, plant and equipment	(2, 3)	2,880	120
Payments made for investments in intangible assets and property, plant and equipment	(2, 3)	-8,640	-11,674
Cash flow from investing activities		-561,231	-272,223

in TEUR	Notes	2022	2021
Proceeds from the issuance of new shares	(13)	201,824	0
Costs related to the issuance of new shares	(13)	-10,979	0
Purchase of treasury shares	(13)	0	0
Proceeds from the issuance of treasury shares	(13)	333	315
Payments made for the purchase of minority interests	(14)	-2	-1
Payments made for the repayment of corporate bonds and other loans	(14)	-88,314	-100,000
Proceeds from the issuance of corporate bonds and other loans	(14)	207,596	149,800
Payments made for the repayment of convertible bonds	(14)	0	-119,653
Proceeds from the issuance of convertible bonds	(14)	0	0
Dividends paid	(13)	-136,153	-128,814
Proceeds from minority investors	(14)	0	113
Distribution to minority investors	(14)	-4,016	-5,117
Proceeds from new bank loans	(14)	1,138,807	240,633
Repayment of bank loans	(14)	-732,023	-153,019
Repayment of lease liabilities	(14)	-3,560	-3,556
Cash flow from financing activities		573,513	-119,299
Net change in cash and cash equivalents		145,843	-227,495
Cash and cash equivalents at the beginning of the period		94,100	320,019
Foreign currency exchange effects		-1,253	1,576
Cash and cash equivalents at the end of the period		238,690	94,100

STATEMENT OF CHANGES IN CONSOLIDATED EQUITY

in TEUR	Attributable to the parent's shareholders							Non-controlling interests	Total equity
	Subscribed capital	Share premium	Other reserves		Hedge reserve	Retained earnings	Total		
			Re-tained earnings	Effects from Currency conversion					
Amount on 01/01/2022	146,380	519,901	1,035	-15,002	0	2,387,433	3,039,747	89,797	3,129,544
Consolidated net profit	0	0	0	0	0	113,091	113,091	4,188	117,279
Other comprehensive income	0	0	0	-9,001	-1,166	0	-10,167	-401	-10,568
Comprehensive income	0	0	0	-9,001	-1,166	113,091	102,924	3,787	106,711
Colonia settlement offer	0	-291	0	0	0	0	-291	19,177	18,886
Issuance of new shares	28,990	163,502	0	0	0	0	192,492	0	192,492
Issuance of treasury shares	51	282	0	0	0	0	333	0	333
Share-based compensation	21	-79	0	0	0	0	-58	0	-58
Dividends paid	0	0	0	0	0	-136,153	-136,153	0	-136,153
Payments to Minority shareholders	0	0	0	0	0	0	0	-4,016	-4,016
Change in non-controlling interest	0	-518	0	0	0	0	-518	518	0
Amount on 12/31/2022	175,442	682,797	1,035	-24,003	-1,166	2,364,372	3,198,476	109,263	3,307,739
Amount on 01/01/2021	146,295	519,899	1,035	-10,407	0	1,945,792	2,602,615	78,913	2,681,528
Consolidated net profit	0	0	0	0	0	570,455	570,455	15,142	585,597
Other comprehensive income	0	0	0	-4,595	0	0	-4,595	-150	-4,745
Consolidated net profit	0	0	0	-4,595	0	570,455	565,860	14,992	580,852
Colonia settlement offer	0	-498	0	0	0	0	-498	0	-498
Issuance of treasury shares	13	302	0	0	0	0	315	0	315
Share-based compensation	72	197	0	0	0	0	269	0	269
Dividends paid	0	0	0	0	0	-128,814	-128,814	0	-128,814
Change in non-controlling interest	0	0	0	0	0	0	0	-4,108	-4,108
Stand 31/12/2021	146,380	519,901	1,035	-15,002	0	2,387,433	3,039,747	89,797	3,129,544

NOTES

SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

BASIS OF PREPARATION

The consolidated financial statements of TAG Immobilien AG, Hamburg, as of 31 December 2022 have been prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (IFRS) in the form required to be applied in the European Union. In addition, the provisions contained in Section 315e (1) of the German Commercial Code were observed.

TAG Immobilien AG is a real estate company that concentrates on the residential real estate market. It essentially acts as a holding company for the integrated group and, together with its employees, performs all essential central functions. The real estate held by TAG Immobilien AG and its subsidiaries (hereinafter also referred to as 'TAG' or the 'Group') is located in various regions of Northern and Eastern Germany, North Rhine-Westphalia and, from 2020, additionally also in Poland. As of 31 December 2022, TAG had 86,914 (previous year: 87,576) residential units under management. In Poland, TAG has roughly 1,150 completed residential units in the residential unit rental segment as of the reporting date. Another 2,200 rental residential units or so are under construction. In addition, there is a land reserve for the future construction of roughly 10,100 further apartments. In real estate sales business, approximately 6,400 residential units are under construction as of the reporting date (including approximately 360 completed and not yet sold residential units); the land reserve comprises a further 12,600 future residential units in this business segment.

The Company is registered with the Local Court of Hamburg under HRB 106718 and has registered offices at Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, Germany.

The financial year of the parent company and the consolidated subsidiaries is the calendar year. Uniform recognition and measurement methods have been applied to the financial statements prepared by the consolidated companies in accordance with IFRS. The consolidated financial statements are prepared in euros, which is the Group parent's functional currency. In the absence of any indication to the contrary, amounts are cited in thousands of euros (TEUR). As a result, rounding differences may occur.

The consolidated income statement is prepared using the total cost method. EBIT is defined as earnings before interest, taxes and other net borrowing costs. EBT is defined as earnings before income taxes.

TAG's consolidated financial statements and the Group management report were prepared by the Management Board and released for publication on 13 March 2022 subject to approval by the Supervisory Board.

CONSOLIDATION

As of 31 December 2022, a total of 187 (previous year: 101) companies are fully consolidated and included in the consolidated financial statements. In the year under review, 91 entities were acquired with the purchase of ROBYG S.A. and its project entities in existence as of the reporting date and duly consolidated. Furthermore, 5 entities were merged within the Group.

The list of shareholdings is attached to the Notes to the consolidated financial statements and forms an integral part of these. Companies that apply the exemptions provided for in Section 264 (3) or Section 246b of the German Commercial Code are duly designated in the list of shareholdings.

The consolidated financial statements include the parent company's financial statements and those of the subsidiaries which it controls. The parent company is particularly deemed to exercise control if

- it controls the subsidiary,
- is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement, and
- has the ability to affect those returns through its power over the subsidiary.

In addition to holding a majority of the voting rights, the parent company is deemed to exert control if it has the practical possibility of exerting material influence on the subsidiary. These enterprises are included in the consolidated financial statements from the date on which the TAG Group obtains control. They are de-consolidated from the date on which the possibility of exerting control ceases.

The purchase method of accounting as defined in IFRS 3 is used to account for business combinations. The cost of an acquisition is measured as the fair value of the assets given, equity instruments issued and liabilities incurred or assumed at the date of exchange. The excess of the cost of acquisition plus non-controlling interests over the net assets of the subsidiary acquired is recognised directly in the income statement. The cost of business combinations is recorded in profit and loss.

If shares are acquired or sold in companies which are previously or subsequently consolidated in full (business combination or sale without any change of status), the differences between the purchase price and the carrying amount of the assets acquired or sold are recognised directly in equity.

The purchase of real estate asset companies which do not engage in any business as defined in IFRS 3 are treated as a direct real estate purchase (asset deal). In this case, the cost of the business combination is allocated to the individually identifiable assets and liabilities on the basis of their fair value. Accordingly, the acquisition of real estate asset companies does not give rise to any differences.

Income and expenses as well as receivables and liabilities between fully consolidated companies are eliminated. Inter-company transactions not realised by a sale to or the provision of services for third parties are likewise eliminated.

Interests in consolidated equity capital and consolidated net profit not attributable to TAG are recorded within 'Non-controlling interests' in the consolidated balance sheet and the consolidated income statement. The effects of purchase accounting recognised directly in the income statement are also included in the calculation of the share in consolidated net profit attributable to non-controlling interests.

If a guaranteed dividend is agreed upon for a non-terminable minimum contractual period, the present value of the future payments is recognised as a liability and the non-controlling interests reduced accordingly.

If the holders of the non-controlling interests are offered a put right under a settlement offer, these claims are recognised as financial liabilities and the non-controlling interests derecognised. If the options are not exercised during the prescribed period, the liabilities are reclassified as non-controlling interests within equity.

Associates and joint ventures are accounted for using the equity method. An associate is an entity in which the owner has significant control. Joint ventures are joint arrangements under which the parties exercising joint control over the arrangement have rights to the net assets of the arrangement. Joint control arises if decisions on the main activities require the unanimous consent of the parties sharing control over the entity in question.

FOREIGN-CURRENCY TRANSLATION

TAG applies the functional currency concept for the purposes of currency translation in its consolidated financial statements. The functional currency of the parent company and the reporting currency in the consolidated financial statements is the euro.

The Polish subsidiaries included in the consolidated financial statements conduct their business independently using the Polish zloty as their functional currency; their financial statements are therefore translated into the reporting currency using the modified closing rate method. Any translation differences arising are reported as a separate item within other comprehensive income and recognised directly in equity in a separate reserve.

Foreign currency transactions of the Group companies are translated into the functional currency using the temporal method at the exchange rate prevailing on the date of the transaction. Monetary balance sheet items in a foreign currency are translated at the closing rate on each reporting date. Translation differences are recognised through profit and loss. Non-monetary items that are measured at historical cost are measured on the reporting date at the exchange rate applicable at the time of initial recognition. Non-monetary items that are measured at fair value are translated on the reporting date at the exchange rate applicable on the date on which the fair value was determined. Translation differences in non-monetary items are recognised through profit and loss, provided that a gain or loss on the corresponding item is also recognised through profit and loss. Otherwise they are reported within other comprehensive income.

The exchange rates of the Polish subsidiaries included in the consolidated financial statements for the 2022 financial year are as follows:

Currency rate (basis: 1 EUR)	Closing rate		Average rate	
	12/31/2022	12/31/2021	01/01 - 12/31/2022	01/01 - 12/31/2021
Polish Zloty	4.6808	4.5969	4.6861	4.5652

ACQUISITION OF ROBYG S.A.

On 22 December 2021, TAG signed a contract for the acquisition of all the shares in ROBYG S.A. ('ROBYG'). ROBYG is Poland's largest residential property developer with a focus on the country's major cities. The contractually secured pipeline consisted of residential construction projects in Warsaw, Wrocław, Tricity and Poznań with a total of approximately 24,800 units as of 31 March 2022. The acquisition of the shares became legally effective on 31 March 2022 (date of acquisition) upon the transfer of control.

The final purchase price was PLN 2,448m (EUR 526m). A part payment of PLN 315m (EUR 68m) had already been made in 2021, with the remaining purchase price remitted on 31 March 2022. In addition, transaction costs, particularly legal and consulting fees as well as Polish transaction taxes, of EUR 5.2m in the first quarter of 2022 and EUR 5.8m in 2021 arose and were recognised within other operating expenses.

The allocation of the total purchase price to the assets and liabilities acquired breaks down as follows

Purchase price allocation in EUR m	03/31/2022
Real estate assets	710.4
Deferred tax assets	14.3
Other assets	75.2
Cash and cash equivalents	57.9
Total assets	857.8
Financial liabilities	172.0
Prepayments received	249.7
Deferred tax liabilities	50.6
Other liabilities	92.1
Total liabilities	564.4
Net assets at fair value	293.4
Purchase price	526.0
Goodwill	232.6

A hedge was transacted to shield the purchase price payment from currency risks. The resulting loss of EUR 12.2m was netted against goodwill, so that the total carrying amount of the goodwill resulting from the acquisition amounts to EUR 244.8m as of 31 March 2022. Synergistic benefits have arisen from the acquisition of ROBYG, one of Poland's leading residential developers, through the expansion of TAG's platform in the rapidly growing Polish residential rental market. In addition to strengthening its portfolio in the existing regions of Wrocław, Poznań and, in particular, Tricity, this acquisition also enables TAG to enter the Warsaw market on a broad basis. Apart from a swifter and more comprehensive entry into the rental housing market, the existing sales activities in Poland are also to be continued.

The carrying amount of the goodwill after currency-translation effects stands at EUR 243.3m as of 31 December 2022 (31 March 2022 EUR 244.8m).

ROBYG generated revenues of EUR 27.5m and consolidated net profit, excluding purchase price allocation effects, of EUR 2.8m in the first quarter of 2022. As the company was not consolidated until 31 March 2022, these figures are not included in TAG's consolidated net profit.

ROBYG generated revenues of EUR 299.4m and contributed EUR 18.4m to TAG's consolidated profit in the nine months in which it was consolidated in FY 2022; adjusted for purchase price allocation effects, the contribution to consolidated profit would have been EUR 61.1m. Including the revenues generated by ROBYG in the first quarter of the 2022 financial year, the revenues generated from the sale of real estate amount to EUR 326.9m. The contribution to consolidated net income excluding effects from the purchase price allocation amounts to EUR 63.9m including the first quarter of 2022. Of the trade receivables acquired of a gross amount of EUR 5.7m, an amount of EUR 1.0m was non-collectible as of the date of acquisition.

The purchase price, possible repayments of existing financial liabilities held by ROBYG and additional working capital for ROBYG's investments were initially funded until July 2022 by means of bridge finance of up to EUR 750m provided by four banks. The interim utilisation of EUR 650m was reduced to EUR 250m by the reporting date. The term of this bridge financing ends in January 2024 at the latest. The initial interest rate of 0.4% rose to 3.7% at the end of the year.

PRESENTATION CHANGES IN THE CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

TAG Immobilien AG made a change to the presentation of its net finance income compared with the previous year. Net measurement gains and losses on derivatives and interest on pension provisions are now recognised within other net finance income. Previously, they had been included in interest expense or interest income. This presentation appears to be more appropriate in derivative financial instruments. The presentation for the previous year has been duly restated and interest of TEUR 89 reclassified as other net finance income.

NEW STANDARDS AND INTERPRETATIONS

First-time adoption of new standards in 2022

The following new accounting standards and interpretations were applied for the first time for the IFRS consolidated financial statements prepared for the previous year:

Standard	Index
Amendments to IFRS 3	Business Combinations: Reference to the Conceptual Framework
Amendments to IAS 16	Property, plant and equipment: Income from preparing the asset for its intended use
Amendments to IAS 37	Onerous Contracts – Costs of Fulfilling a Contract
Annual Improvements to IFRS Standards 2018–2020	Amendments and clarifications to IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 and IAS 41

Minor amendments were made to IFRS 3 to update the references to the revised IFRS Framework and to supplement IFRS 3 by requiring that a transferee apply the provisions of IAS 37 or IFRIC 21 instead of the framework when identifying obligations that fall within the scope of IAS 37 or IFRIC 21. Without this amendment, an entity would have recognised some liabilities in business combinations that should not have been recognised in accordance with IAS 37 or IFRIC 21 and would therefore have been recognised in profit or loss immediately after acquisition. Furthermore, IFRS 3 now also includes an explicit prohibition of the recognition of acquired contingent assets.

The amendment to IAS 16 prohibits an entity from deducting from the cost of an item of property, plant and equipment any proceeds from selling items produced while bringing that asset to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management. Under the amendment, entities are required to separately disclose revenues and costs related to items produced that do not arise from its ordinary course of business and to present them in the items of the statement of comprehensive income in which those revenues are recognised.

The amendment to IAS 37 clarifies that the cost of fulfilling a contract includes all costs directly attributable to that contract. These include the additional costs incurred for the fulfilment of the contract ('incremental costs', such as direct labour and material costs), and the allocation of other costs that are directly attributable to the fulfilment of the contract. In addition, it clarifies that any prior impairment includes the assets used for the fulfilment of the contract (previously: associated with the contract).

The following annual improvements to the IFRS were published in May 2020:

IFRS 9 – Clarification which fees are to be included in the 10% test for the derecognition of financial liabilities.

IFRS 16 – Amendments to Explanatory Example No. 13 to IFRS 16, which included statements regarding the lessor's payments to lessees for the reimbursement of expenses for tenant installations that often resulted in misunderstandings.

IFRS 1 – The requirement that subsidiaries that become a first-time adopter of IFRSs at a later date than their parent company have the option to measure assets and liabilities using the carrying amounts previously recognised in the parent company's consolidated financial statements (excluding consolidation adjustments and adjustments due to business-combination effects) (exception: investment companies) is supplemented with the addition of the cumulative currency translation differences of the subsidiary. The amendment also applies to associates and joint ventures that make use of the corresponding IFRS 1 rule.

IAS 41 – Removal of the requirement to exclude taxation cash flows when measuring the fair value of biological assets in accordance with IAS 41. This aligns the requirements of IAS 41 with those of IFRS 13 and harmonises them with a 2008 amendment to IAS 41 under which the use of an input tax discount rate to determine fair value is no longer mandatory.

The first-time application of these announcements and amendments to existing standards had no material impact on the consolidated financial statements.

New standards not yet applied

The following IASB standards, which were new or revised as of the balance sheet date are not applicable until after the balance sheet date - pending endorsement by the European Union - and were not early adopted on a voluntary basis:

Standard	Index	Initial application
EU Endorsement adapted		
IFRS 17	Insurance contracts including amendments to IFRS 17 insurance contracts	01/01/2023
Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2	Disclosure of accounting policies	01/01/2023
Amendments to IAS 8	Definition of accounting estimates	01/01/2023
Amendments to IAS 12	Deferred taxes related to assets and liabilities arising from a single transaction	01/01/2023
Amendments to IFRS 17	Initial application of IFRS 17 and IFRS 9 – comparative information	01/01/2023
EU Endorsement pending		
Amendments to IAS 1	Amendments regarding the classification of liabilities	01/01/2024
Amendments to IFRS 16	Lease liability in a sale and leaseback	01/01/2024
Amendments to IFRS 10 and IAS 28	Amendments regarding the sale or contribution of assets between an investor and its associate or joint venture	open

The Company does not plan to early adopt any of these new standards. No material impact arises from other standards to be applied from 1 January 2023. The effects of other amendments to the standards applicable from a later date are currently being reviewed by the Company.

RECOGNITION AND MEASUREMENT PRINCIPLES

Principles

These financial statements are based on the going-concern principle. Amounts are for the most part measured at amortised cost. This does not apply to investment properties, equity investments, non-current assets held for sale and derivatives, all of which are recognised at their fair value.

Investment properties

Depending on their intended use, TAG initially recognises real estate assets as investment properties, inventory properties or self-used properties. Real estate assets held under operating leases in which the Group is the lessee are classified and accounted for as investment properties.

Investment properties include the Group's real estate assets which are held to generate rental income and/or for capital appreciation and are not used by the Group itself for operating purposes or sold in the ordinary course of business. In addition to portfolio real estate assets, this also includes undeveloped land and development projects. Real estate that is sold in the ordinary course of business is allocated to inventories and real estate used by the Group itself to property, plant and equipment.

Details of the investment properties that are classified as held for sale in later years following initial recognition can be found in the section entitled 'Non-current assets held for sale and related liabilities'.

Investment properties are initially recognised at cost including transaction costs. Borrowing costs in connection with the acquisition or construction of investment properties are capitalised provided that the applicable conditions for this are satisfied. They are subsequently measured at their fair value, which reflects market conditions as of the reporting date. Any gains or losses from changes in fair value are recognised in the income statement. This also includes any ensuing extension, conversion or modernisation costs that contribute to an increase in the fair value of the property.

Operating leases for land and buildings in the form of hereditary building rights in which the Group is the lessee are classified as financial investments and accounted for as finance leases. They are recognised within investment properties and include the corresponding lease liabilities.

Valuation reports as of June 30 and December 31 of each year are prepared for the investment properties held.

Intangible assets and goodwill

Individual intangible assets are initially recognised at cost. Intangible assets acquired as part of the acquisition of a company are recognised at their fair value as of the date of acquisition. Thereafter, they are recognised at cost less cumulative amortisation and cumulative impairment losses.

Intangible assets with a definite useful life are written down on a straight-line basis over their expected useful life (generally three to eight years) and tested for impairment in the event of any indication of any impairment in their value. The amortisation period and method are reviewed at the end of each year at least and any resultant changes treated as a change to the estimate. There are no intangible assets with indefinite lives.

Impairments of intangible assets are recorded in the income statement within amortisation and depreciation expense.

Goodwill is the excess of the cost of an acquired company's shares over the net assets acquired. Net assets are defined as the identifiable assets acquired and measured at their fair value in accordance with IFRS 3 net of the liabilities and contingent liabilities acquired.

Goodwill acquired under a business combination is assigned to the cash-generating units (CGUs) or groups of CGUs that are expected to derive benefits from the synergistic results of the business combination. For this purpose, the CGU is the lowest level at which goodwill is monitored for management purposes.

Goodwill is not amortised systematically. However, it is tested for impairment at least once a year and on an ad-hoc basis in the event of any evidence suggesting that the value of the goodwill may have diminished. Impairments recognised in previous periods are not reversed.

Goodwill is tested for impairment at the level of the CGU or group of CGUs to which it is allocated. For this purpose, the recoverable amount is compared with the carrying amount of the CGU or group of CGUs. The recoverable amount is the higher of value in use and fair value less costs to sell. Value in use is calculated by discounting estimated future cash flows to their present value. Discount rates before tax that reflect the current market situation as well as the special risks to which the business unit is exposed are applied.

At TAG, the lowest level within the Company at which goodwill is monitored for internal management purposes is rental business in Poland (Poland rental CGU) and sales (Poland sales CGU). Impairment tests were carried out accordingly at the levels of the Poland rental CGU and the Poland sales CGU. If the carrying amount of the assets attributable to the applicable CGU is higher than the recoverable amount, the goodwill is impaired by an amount equalling the difference. Any additional impairment requirements beyond this are distributed across the other assets attributable to the CGU proportionately to their carrying amount provided that this is no less than the fair value less costs to sell.

Property, plant and equipment

Property, plant and equipment are shown at cost less cumulative systematic depreciation and cumulative impairment losses. Depreciation is calculated using the straight-line method over the estimated useful lives of the assets in question, which is generally three to 13 years in the case of business and operating equipment and 30 to 50 years in the case of the real estate used by the Group. The depreciation methods and useful lives are reviewed at the end of each year and adjusted if necessary.

The carrying amounts of property, plant and equipment are reviewed for any impairment upon any evidence arising indicating that the carrying values exceed the recoverable values. Impairment losses on real estate are identified using external valuation reports, which are prepared on the basis of the discounted cash flow method. Impairments of property, plant and equipment are recorded in the income statement within amortisation and depreciation expense.

Leases

Contractual arrangements that transfer control over an identified asset (the leased item) for a specified period of time in return for a consideration are classified as leases.

TAG acts as a lessor in its rental business. The Group has classified these transactions as operating leases. Material opportunities and risks relating to the properties are not transferred and are retained by the Group. This also applies to the subleases classified as operating leases in connection with the rental of real estate held as leasehold rights. Rental income is recognised on a straight-line basis over the term of a lease.

As a lessee, TAG primarily holds leases for business premises, vehicles as well as operating and office equipment, under which economic ownership remains with the lessor. For these leases, the right-of-use assets are recognised in the balance sheet. At the same time, a corresponding lease liability equalling the present value of all relevant lease payments is recognised. The right-of-use asset is subsequently depreciated over the period of use. In addition, any further impairments are also recognised as far as this is necessary. The liability is subsequently measured using the effective interest method.

The accounting conveniences are utilised for short-term leases of less than twelve months with the result that payments are recognised directly through profit and loss. In the case of leases for office space and for vehicles which contain both non-lease and lease components, the option not to separate these components is used. Options to extend or terminate the lease are taken into account in the determination of the duration of the lease where it is reasonably certain that the option in question will or will not be exercised, as the case may be.

Further disclosures on leases can be found in the following notes:

- Note 1. Investment properties
- Note 4. Right-of-use assets
- Note 14. Financial liabilities
- Note 25. Other operating expenses

Financial assets

a. Classification

Financial assets within the meaning of IFRS 9 are classified in the light of the business model under which the asset in question is held and the characteristics of their cash flows:

- at amortised cost (AmC),
- at fair value through profit and loss (FVTPL)
- at fair value through other comprehensive income (FVTOCI)

The Group determines the classification of its financial assets upon initial recognition. Reclassification is only possible in the event of a change to the business model.

Debt instruments held by TAG are measured at amortised cost if the Company intends to hold them and to realise the fixed cash flows, which may only contain payments of principal and interest. In TAG's case, this applies to trade receivables, other current assets and cash and cash equivalents.

Upon initial recognition, the Group may irrevocably decide to recognise at fair value through profit and loss those financial assets that otherwise satisfy the conditions for recognition at amortised cost if this helps to eliminate or significantly reduce any accounting mismatches. TAG does not make use of this option.

Equity instruments not held for trading purposes are recognised at fair value through profit and loss. Alternatively, there is an irrevocable option, the merits of which must be assessed on a case-by-case basis, to recognise these instruments at fair value through other comprehensive income upon initial recognition. In this case, the cumulative changes in fair value remain within equity permanently and are not recycled to profit and loss. Similarly, TAG does not make use of this option. As far as TAG is concerned, this relates to non-controlling interests in non-listed real estate asset companies reported as other financial assets as well as investment funds for which there is no specific intention to sell. Any changes in the value of these instruments including dividends received from them are also reported in the share of profit of associates.

Derivative financial instruments are measured at fair value through profit and loss. The fair value is calculated using established valuation models on the basis of observable market inputs. The changes in the fair value of these derivatives are also recognised in the income statement.

b. Initial recognition

Trade receivables are recognised from the date on which they arise. All other financial assets and liabilities are initially recognised on the trading day where the Company becomes party to the contract under the terms governing the instrument in question.

Financial assets are normally initially recognised at their fair value. If they are recognised at amortised cost or at fair value through other comprehensive income, transaction costs are additionally included. However, trade receivables without any material financing component are initially recognised at their transaction price.

c. Derecognition

A financial asset is derecognised if the contractual rights to draw on the cash flows from it have expired or if these including all material opportunities and risks are transferred.

d. Impairments

The Group recognises impairments for expected credit losses on financial assets measured at amortised cost.

These impairments normally equal the amount of the expected credit losses over the term of the instrument in question. However, impairments equalling the expected 12-month credit loss are recognised if there has been no significant increase in the credit loss since initial recognition. Impairments of trade receivables always equal the expected credit loss over their respective term.

Expected credit losses over the term of the instrument are expected credit losses resulting from all possible loss events during the expected term of the instrument. 12-month credit losses are the portion of expected credit losses that result from loss events occurring within twelve months (or, if shorter, the term of the instrument) after the reporting date.

In determining whether the credit risk of a financial asset has increased significantly since initial recognition and in estimating expected credit losses, the Group considers appropriate and reliable information that is relevant and available without undue expense of time and money. This includes both quantitative and qualitative information and analyses based on the Group's past experience and sound estimates, including forward-looking information.

Properties held as inventories and other inventories

Properties held as inventories include real estate assets that are intended for sale under normal business activities or that are under construction or development as of the acquisition date. If the intention to sell is abandoned, the land is reclassified as investment properties.

Properties held as inventories and other inventories are reported at the lower of cost or net realisable value. Cost includes the costs directly attributable to the development process of the real estate. Borrowing costs in connection with the acquisition or construction of land are capitalised provided that the applicable conditions for this are satisfied. Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

Income tax refund claims and liabilities as well as deferred income taxes

Income tax refund claims and income tax liabilities are recognised at the amount expected to be paid to (recovered from) the taxation authorities.

Deferred income taxes are calculated using the balance-sheet oriented liability method for all temporary differences arising as of the balance sheet date between the carrying value of an asset or liability and its tax base. Excluded from this is goodwill arising from acquisition accounting.

Deferred income tax assets are recognised for all deductible temporary differences and unused tax losses to the extent that realisation of the related income tax benefit through future taxable profits is probable. Deferred income tax assets are set off against deferred income tax liabilities of the same taxable entity if they relate to income taxes levied by the same taxation authority and the enterprise has a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities.

Current and deferred income tax assets and liabilities are measured using tax rates and laws that, based on information available at the reporting date, are expected to apply in the period in which the asset is realised or the liability settled.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash in hand and cash at bank with an original maturity period of less than three months.

Non-current assets held for sale and related liabilities

Investment properties are classified as held for sale if TAG makes a decision to sell the real estate asset in question and this asset is immediately available for sale and, as of the date of this decision, can be expected to be sold within one year. They continue to be measured at their fair value.

Other non-current assets or groups of available-for-sale assets are designated as available for sale if the carrying amount is predominantly recovered via a sales transaction rather than through continuing use, the asset is available for immediate sale and a sale can be considered to be highly probable. They are recognised at the lower of their previous carrying amount and fair value net of the cost of disposal.

If a different assessment is made at a later date with regard to the ability to sell these assets, they will be duly reclassified as non-current assets.

Non-current assets held for sale and related liabilities are reported separately within the balance sheet.

Differentiation of equity capital

Debt and equity instruments are classified as financial liabilities or equity depending on the economic effect of the underlying contract. An equity instrument is any contract that evidences a residual interest in the assets of an enterprise after deducting all of its liabilities. Equity instruments are recorded at the issue process less directly attributable equity transaction costs.

Equity transaction costs are costs which would not have arisen had it not been for the issue of the equity instrument. Equity transaction costs (e.g. all costs related to equity issues) net of the resultant income tax benefits are deducted from equity and netted with other paid-in capital.

The convertible bonds issued by TAG do not contain any equity component due to the cash settlement option held by TAG. Instead, the conversion right existing alongside the underlying instrument is separated as an embedded derivative and recognised as a financial liability at fair value through profit and loss.

Hedges (cash flow hedge accounting)

All derivative financial instruments are initially recognised at their fair value on the trading day. The effective portion of the change in the fair value of derivatives suitable for use as cash flow hedges for floating-rate loans and designated as such is recorded in equity within a hedge accounting reserve taking account of the effects of deferred income taxes. The hedge relates to the floating rates on the loans raised. The gains or losses attributable to the ineffective portion are recognised in profit and loss. Effectiveness is measured using the hypothetical derivative method.

(Expected) hedge relationships are removed from the balance sheet when the Group dissolves the hedge relationship or the hedging instrument expires or is sold, terminated or exercised or is no longer suitable for hedging. The gain or loss recognised in equity in full at this date is retained in equity and not released to the income statement until the hedged (expected) transaction is also recognised in the income statement. If the expected transaction is no longer likely to materialise, the entire gains or losses recognised in equity are immediately released to the income statement.

Financial liabilities

Financial liabilities within the meaning of IFRS 9 are measured at amortised cost (AmC) or at fair value through profit and loss (FVTPL). Financial liabilities held for trading and derivatives as well as other interests for which the corresponding option is exercised are recognised at fair value through profit and loss. TAG only assigns derivative financial instruments to this category. All other financial assets are initially recognised at amortised cost and measured using the effective interest method.

Financial liabilities are initially recognised on the trading date at their fair value. If they are recognised at amortised cost, transaction costs are additionally included. Financial liabilities are derecognised when the contractual obligations underlying them are settled or suspended, cancelled or expire. They are also derecognised and replaced with a new liability if there is any significant change in the contractual cash flows as a result of a modification of the liability.

In the case of compound financial instruments, an embedded derivative must be separated from its host contract if its economic characteristics and risks are not closely linked to those of the host contract, if a comparable separate instrument would match the definition of a derivative and if the compound instrument is not measured at fair value through profit and loss. If an embedded derivative is separated, the components are recognised and measured separately in accordance with the applicable forecast.

Retirement benefit provisions

In the past, the Group had extensive defined benefit plans for former members of the Management Board and employees at individual subsidiaries as well as their family members. These are now only available to a small number of employees. The defined benefit obligations are calculated annually by a recognised actuary using the projected unit credit method.

The amount to be carried as a liability is the sum total of the present value of the defined benefit obligation. A non-nettable reimbursement claim is reported within other assets. Any additions or reversals are recognised through equity if the reimbursement claim changes accordingly. Any additional effects are included within net interest income/expense.

Other provisions

Provisions are recognised when the Group has a present legal or constructive obligation as a result of past events, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate of the amount of the obligation is possible despite uncertainty as to the amount or timing. Other provisions are recognised at the amount which can reasonably be assumed to be payable to settle the present obligation on the reporting date or, in the event of the transfer of the obligation to a third party, on the date of transfer. Provisions due for settlement in more than one year are discounted where a material interest effect is involved.

Contingent liabilities

Contingent liabilities include possible obligations based on past events, which will only be substantiated by future events or for which an outflow of resources is not probable or the amount cannot be estimated with sufficient reliability. Contingent liabilities are not recognised in the balance sheet.

Revenue recognition

The Group recognises income from leases on a straight-line basis in accordance with IFRS 16 over the term of the lease as well as income received from rechargeable utility and incidental costs which in accordance with IFRS 15 and on the basis of the principal method are recognised over the period in which the service is performed, i.e. mostly the date on which the expense in question is recognised. Land tax and building insurance do not constitute separately identifiable performance obligations offering the tenant a distinct benefit. For this purpose, the agreed remuneration is allocated to the other identified contract components.

The overall remuneration is broken down into individual components on the basis of the relevant standalone selling prices, which primarily equal the nominal values of the rent and the utility and incidental costs.

The tenants pay TAG advances towards the utility costs regardless of the actual period of performance. The rechargeable utility costs and advance payments received for a given period, which mostly equals the calendar year, are duly settled in the following year.

Further income from the provision of services is reported in the period in which the service in question is provided.

Revenue from the sale of real estate is recognised when the risks and opportunities arising from ownership of the real estate have passed to the buyer (transfer of ownership rights, benefits and obligations arising from the real estate). In the case of the sale of individual residential units under the Group's business activities in Poland, ownership is transferred when the completed residential units are handed over to the customers.

Interest income is recognised on a time-proportionate basis on the basis of the outstanding amount owing and the effective interest rate over the remaining time to maturity. Dividend income is recognised when the right to receive payment is established.

Share-based compensation

(i) Management Board

The remuneration system for the Management Board adopted in 2021 is composed of the following variable instruments:

- the short-term incentive plan (STIP), which is based on changes in the financial performance indicators and the achievement of non-financial targets and provides for immediate cash payment, and
- the long-term incentive plan (LTIP), which is based on total shareholder return (TSR, i.e. the sum total of increases in the share price plus dividends paid in the applicable year) over a three-year or four-year performance period and is remunerated in the form of TAG shares.

The STIP contains financial and non-financial targets on the basis of which target remuneration of TEUR 150 and maximum remuneration of TEUR 200 can be achieved.

In the case of LTIP, the target remuneration is TEUR 250, while the maximum remuneration was TEUR 400 in 2021 and TEUR 500 from 2022. The remuneration is paid in the form of TAG treasury shares previously acquired by the Company on the market. The transferred shares are subject to a four-year lock-up period.

The variable remuneration (LTIP), which is assessed over several years, is measured by reference to the TSR in a three-year period (first-time performance period ending in 2021) or a four-year period (subsequent performance periods). The TSR performance is assessed, on the one hand, on the basis of the performance of the TAG share in the applicable performance period and, on the other hand, relative to the performance of a selected group of competitors (peer group) during this period.

The basis for calculating the share price performance is the volume-weighted average price (VWAP) of TAG shares over a period of two months prior to the end of year at the beginning and at the end of the performance period.

The LTIP component of the variable remuneration is measured at its fair value on 1 January of each year. The values have been determined by an independent expert on the basis of a Monte Carlo simulation. The resultant personnel expenses are recorded directly as an addition to the share premium and distributed on a straight-line basis over the vesting period, which equals the year in question.

In 2021 24,000 shares had been awarded to each of the members of the Management Board under the premature settlement of the previous remuneration system expiring at the end of 2021. In this connection, additional personnel expense of TEUR 1,132 was recognised in equity. A total of 21,330 shares were awarded in 2022 to the three members of the Management Board, including the member of the Management Board who had retired at the end of 2021, for entitlement vesting in 2021.

The personnel expenses recognised in the income statement for the claims under LTIP vesting in 2022 came to TEUR 472 for two members of the Management Board (previous year: TEUR 645 for three members of the Management Board).

More detailed information on the remuneration of the Management Board can be found in the section entitled 'Remuneration system for the Management Board' in the combined management report.

(ii) Staff participation programme

Since 2018, all employees in the TAG Group have the opportunity of acquiring TAG shares at a preferential price once a year. These shares are previously acquired by the Company from the market as treasury stock. The discount granted to employees amounted to 20% in the year under review and was therefore unchanged over the previous year. In the year under review, the price was calculated on the basis of the volume-weighted average price (VWAP) of TAG shares in Xetra trading over a period of one month prior to the commencement of the programme. Certain caps apply to the shares which the employees may acquire on preferential terms. After acquisition, the shares may not be sold or encumbered for a period of three years unless the employment contract with the employee concerned expires at an earlier date.

The benefit granted to employees from the purchase of the discounted shares is also recognised at its fair value. The resultant personnel expenses of TEUR 67 (previous year: TEUR 63) are recorded in full as an addition to the share premium. A total of 50,500 TAG shares were awarded to employees in the year under review (previous year: 12,620).

MATERIAL JUDGEMENTS AND ESTIMATES

Discretionary decisions

In applying the recognition and measurement methods, the Management Board has utilised the following accounting estimates which have a material effect on the amounts shown in the consolidated financial statements:

- The Management Board must determine as of each reporting date whether the Group's real estate is held on a long-term basis for rental, for investment or for the Group's own use or whether it is available for sale. TAG uses the fair value model in accordance with IAS 40 to measure its investment properties; alternatively, it could have selected the cost model. Real estate classified as property, plant and equipment is measured at (amortised) cost, while real estate held as inventories is measured at historical cost or, if lower, the net realisable amount. The impact of the current underlying macroeconomic conditions, such as the increase in interest rates and inflation effects, as well as ESG criteria, were taken into account in the input parameters for the assessment.
- For the purposes of determining rental income, it is necessary to draw a distinction on the basis of whether the services recognised as utility or incidental costs arise from the originated provision of services as a principal or are sourced as an agent from a third party. Indicators for this assessment, which must be viewed in their entirety and are not cumulative, include the primary responsibility for performance of the service, the potential inventory risk of not being able to recharge the costs and the power to set the price of the service. Services are assumed to have been originated by the Group as the principal if higher revenue and matching rental expenses are recognised.
- When real estate asset companies are acquired, it is necessary to determine whether this acquisition is classified as a business combination within the meaning of IFRS 3 or whether individual assets and liabilities have been acquired. The purchase method of accounting as defined in IFRS 3 is used to account for business combinations. The cost of an acquisition is measured as the fair value of the assets given, equity instruments issued and liabilities incurred or assumed at the date of exchange. The excess of the cost of acquisition plus non-controlling interests over the net assets of the subsidiary acquired is recognised directly in the income statement. The cost of business combinations is recorded in profit and loss. The acquisition and sale of real estate asset companies which do not engage in any business within the meaning of IFRS 3 are treated as a direct real estate purchase or sale (asset deal). In this case, the cost of the business combination is allocated to the individually identifiable assets and liabilities on the basis of their fair value. Accordingly, the acquisition of real estate asset companies does not give rise to any differences.
- The recognition of goodwill calls for discretionary decisions concerning the identification of groups of cash-generating units and the allocation of goodwill to these groups of cash-generating units. In addition, assumptions must be made with regard to the future cash flows of the cash-generating unit and the capitalisation rates applied for the purpose of testing goodwill for any impairment.

Estimates

The Group makes estimates and assumptions concerning the future. The resultant accounting estimates may deviate from the ensuing actual results. Estimates and assumptions entailing a significant risk in the form of a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are detailed below. The estimates made by the Group are currently subject to significantly greater uncertainties due to the impact of the Russia/Ukraine war than would be the case under normal market conditions. All significant estimates are reviewed by the Management Board on an ongoing basis and adjusted prospectively if necessary.

- The fair value of investment properties is determined solely on the basis of the results of the independent valuers who are retained for this purpose. Measurements are calculated using the discounted cash flow method, i.e. discounted for expected future surplus income. The resultant gross capital value is converted into a net figure by deducting the transaction costs. The factors material for the valuation, such as future rent income, the applicable discount rates, future renovation work and transaction costs, are estimated by TAG in conjunction with the valuers. The fair values of these properties as of the reporting date stood at EUR 6,569.9m (previous year: EUR 6,540.4m).
- The estimate of the net realisable amount of real estate held as inventories entails uncertainty particularly with respect to the realisable selling prices. As of the reporting date, the carrying amount of these properties stood at EUR 714.2m (previous year: EUR 113.8m).
- Impairment testing of goodwill requires an estimate of the recoverable value of the group of cash-generating units. The calculation is based on the discounted cash flow method and requires assumptions and estimates to be made regarding the expected future revenue surpluses and the discount rates to be applied. Possible changes in these assumptions may result in impairment expense. The carrying amount of the goodwill equalled EUR 261.3m as of the reporting date (previous year: EUR 18.3m).
- The receivables are measured on the basis of assumptions concerning the effects of rising energy prices on expected future payment defaults.
- The applicable corporate tax plan is of crucial importance for assessing the recoverable value of the deferred income tax assets. These plans are prepared on the basis of various estimates, e.g. with regard to future income and expenses. Deferred income tax assets are recognised for all deductible temporary differences and unused tax losses to the extent that realisation of the related income tax benefit through future taxable profits is probable. As of the reporting date, the deferred income tax assets had a carrying amount of EUR 22.2m (previous year: EUR 34.4m).
- With respect to other provisions, various assumptions have been made, e.g. with respect to the probability and amount of utilisation of provisions for repairs, damages and litigation risks as well as tax risks. For this purpose, account is taken of all information available as of the balance sheet date. Other provisions are valued at EUR 46.8m as of the reporting date (previous year: EUR 47.9m).

NOTES ON THE BALANCE SHEET

1. INVESTMENT PROPERTIES

The table below sets out the movements in the portfolio of investment properties:

Investment properties in TEUR	2022	2021
Amount on 1 January	6,540,418	5,819,190
Purchase through business combinations	124,827	0
Additions from real estate acquisitions	12,836	4,551
Portfolio investments	86,036	67,783
Investments in project developments	137,157	177,910
Transfers from property, plant and equipment	310	0
Transfers to property, plant and equipment	-41	0
Transferred from inventory	345	3,345
Transferred to inventory	-58,722	0
Transferred to assets held for sale	-219,157	-68,949
Transferred from assets held for sale	12,087	858
Sales	-9,062	-1,876
Change in market value	-51,648	539,556
Currency conversion	-5,474	-1,950
Amount on 31 December	6,569,912	6,540,418

The carrying amount includes the fair value of the real estate assets. Of this, an amount of roughly EUR 371.8m (previous year: roughly EUR 315.5m) relates to leasehold rights that are classified as financial investments and recognised as finance leases. In addition, the value of the lease liabilities of EUR 14.5m (previous year: EUR 10.5m) is added to the leasehold rights.

The total investments in the real estate portfolio, taking into account acquisition costs for newly acquired properties as well as construction and modernisation costs, are made up as follows:

Modernisation costs in TEUR	2022	2021
Investment in investment properties	236,029	250,245
Investment in property held as inventory	256,687	65,739
Investment in assets held for sale	516	312
Total modernisation costs	493,232	316,296

Within the investment properties, directly attributable borrowing costs of EUR 2.7m (previous year: EUR 1.7m) were recognised for development projects.

Investment properties valued at EUR 5.7 billion (previous year: EUR 5.9 billion) are used to secure bank liabilities, primarily in the form of real estate liens and the assignment of rental receivables.

The income statement includes the following main amounts for investment properties:

Investment properties in TEUR	2022	2021
Rental income (current net rent)*	328,067	327,588
Rental expenses	-58,955	-59,242
Total	269,112	268,346

* including TEUR 10,355 in 2022 from the lease of investment properties held as hereditary building rights.

In rental business, rental contracts are generally subject to a statutory notice period of three months. There are no claims to minimum lease payments beyond this. Long-term leases with commercial tenants are of only subordinate importance.

The fair value of all the Group's real estate assets is measured by an independent expert effective 30 June and 31 December of each year. The independent experts are suitably qualified and experienced in the valuation of real estate. The valuation reports are based on:

- information provided by the Company on such matters as current rentals, maintenance and administration costs or current vacancy rates,
- assumptions made by the independent expert on the basis of market data and assessed in the light of his professional skills, e.g. future market rentals, typical maintenance and administration costs, structural vacancy rates and discount or capitalisation rates.

The information with which the independent expert is furnished and the underlying assumptions as well as the results of the valuation are analysed by Central Real Estate Controlling and the Chief Financial Officer.

The fair value of the investment properties is calculated using the discounted cash flow method (DCF method) in line with the International Valuation Standards. For this purpose, the expected future income surpluses for each period are discounted using a market-oriented discount rate for the property in question as of the measurement date. Whereas the cash inflows are normally composed of net rentals, the cash outflows chiefly include the property management costs borne by the owners.

The underlying detailed planning period is generally ten years. A potential discounted terminal value for the property in question is forecast for the end of this period, reflecting the most likely price which can be achieved at the end of this period. For this purpose, the discounted cash surpluses for the tenth year are capitalised at the exit rate to produce the perpetual annuity.

The sum total of the discounted cash surpluses and the discounted potential selling value equals the gross present value of the property in question. The net present value is calculated by deducting the costs arising in an orderly transaction.

If portfolio real estate assets are purchased within a period of three months prior to the respective reporting date and the corresponding ownership rights have already been transferred as of that reporting date, the acquisition costs are used as the best possible estimate of the fair value.

The investment properties are normally measured on the basis of their fair value (Level 3).

The following table sets out the fair value of the investment properties in Germany by region and the material assumptions underlying this valuation method:

Segment	Berlin		Chemnitz		Dresden		Rhine-Ruhr		Erfurt	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Market value (in EUR m)	959.9	951.4	407.9	410.1	628.8	627.9	356.9	387.1	767.8	780.6
Net rent p.a. (in EUR m)	44.4	43.2	27.2	26.9	29.6	28.8	17.3	18.6	39.0	39.4
Vacancy (in %)	3.6	4.2	9.0	9.3	1.3	2.3	2.4	2.2	1.9	2.5
Valuation parameters (average)										
Net rent to market rent (in %)	89	89	95	94	94	93	93	93	94	94
Increase in market rent p.a. (in %)	1.3	1.2	0.7	0.6	1.3	1.3	1.4	1.4	1.3	1.1
Maintenance costs (in EUR/sqm)	9.6	9.5	9.4	9.3	9.6	9.6	9.5	9.6	10.0	10.0
Administration costs (in EUR per unit)	242	240	248	248	258	258	274	274	241	241
Structural vacancy (in %)	3.4	3.4	4.6	4.7	2.5	2.6	1.8	1.7	1.8	1.9
Discount rate (in %)	4.5	4.3	4.9	4.8	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.4
Capitalisation rate (in %)	3.2	3.1	4.2	4.2	3.3	3.3	3.2	3.2	3.3	3.3

Segment	Gera		Hamburg		Leipzig		Rostock		Salzgitter	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Market value (in EUR m)	449.6	468.9	631.5	653.2	782.4	814.3	557.0	563.1	514.6	592.9
Net rent p.a. (in EUR m)	32.7	32.5	28.2	29.1	45.4	45.4	29.8	29.7	33.0	35.1
Vacancy (in %)	5.3	7.6	4.1	4.5	9.3	9.9	5.4	6.0	5.5	6.7
Valuation parameters (average)										
Net rent to market rent (in %)	95	93	92	93	92	92	93	93	97	97
Increase in market rent p.a. (in %)	0.8	0.6	1.3	1.2	0.9	0.9	0.9	0.8	0.8	0.8
Maintenance costs (in EUR/sqm)	9.5	9.5	9.0	8.9	9.5	9.5	9.4	9.4	9.6	9.6
Administrative costs (in EUR per unit)	248	250	260	258	247	246	254	254	260	260
Structural vacancy (in %)	4.8	4.8	1.7	1.6	4.1	4.2	3.3	3.3	2.2	2.2
Discount rate (in %)	5.2	5.0	4.6	4.6	4.6	4.6	4.3	4.3	4.8	4.8
Capitalisation rate (in %)	4.4	4.4	3.2	3.2	3.7	3.7	3.4	3.5	4.0	3.9

In addition, there are activities not directly allocated in the form of serviced apartments with a market value of EUR 22.0m (previous year: EUR 22.8m) not directly allocated to the regions.

The measurement parameters shown are derived from the reports as of 31 December of each year. The measurements effective 31 December are based on the tenant lists and vacancies as of 30 September. Allowance is made for any fluctuation as of the applicable reporting date where there is evidence of any material differences.

The assumptions underlying the measurement of the fair value of the real estate are made by the independent valuer on the basis of his professional experience and are subject to uncertainty. In the previous year, the range of possible parameters had been extended due to the Covid-19 pandemic. As the overall impact was low, these additional calculations have now been dispensed with. Due to uncertainties with regard to the future development of interest rates, an extended range was still applied in this respect. The effects of possible fluctuations in the valuation parameters are shown in the following table in the form of a sensitivity analysis:

Sensitivity analysis in EUR m	2022	2021
Market value investment properties	6,078	6,272
Change in market value due to change in parameters		
Market rent (+2.0 / -2.0%)	106 / -120	106 / -117
Increase in market rent (+0.2 / -0.2%)	432 / -382	444 / -392
Maintenance costs (-10 / +10%)	145 / -143	143 / -143
Administration costs (-10 / +10%)	61 / -62	61 / -61
Structural vacancy (-1,0 / +1,0%)	107 / -102	109 / -105
Discount and capitalisation rate (-1.0 / +1.0 / +2.0%) (previous year: -0.5 / +0.5 / +1.0%)	2,687 / -1,404 / -2,277	1,128 / -823 / -1,451

Possible interdependencies between the individual parameters are of secondary importance or cannot be determined due to their complexity.

The TAG portfolio in Poland assigned to the investment properties has a total value of EUR 491.7m (previous year: EUR 268.2m). In addition to the properties completed and leased with a value of EUR 118.8m (previous year: EUR 35.8m), this includes development projects under construction with a value of EUR 133.4m (previous year: EUR 90.0m) as well as land with a value of EUR 239.5m. (Vorjahr: EUR 142.4m.).

The value of the investment properties is also measured using the DCF method. The value of development projects under construction is measured using the residual value method. In a preliminary step, the fair value of the completed real estate asset is determined on the basis of the DCF method. In a second step, the costs still required for completion and a typical gain on the development project are deducted from this value. The main valuation parameters and their sensitivities are shown in the following table:

Valuation parameters Poland	2022	2021
Market value rental properties and projects under construction	252	126
Net operational income p.a. (in EUR m)*	19	14
Structural vacancy	2.5%	4.5%
Capitalisation rate	5.9%	5.3%
Change in market value due to change in parameters		
Net operational income (+2.0 / -2.0%)	6 / -6	5 / -5
Structural vacancy (-1,0 / +1,0%)	4 / -4	3 / -3
Discount and capitalisation rate (-1.0 / +1.0 / +2.0%) (previous year: -0.5 / +0.5 / +1.0%)	63 / -45 / -78	24 / -20 / -37

* Market rental income less vacancy, management and maintenance costs

Land for future development projects is classified as such for a maximum period of twelve months after acquisition, with the acquisition costs assumed to equal the fair value of the land; this applies to investment properties with a value of EUR 0.0m (previous year: EUR 74.0m). This is followed by a valuation using the residual value method (land with a value of EUR 87.8m, previous year: EUR 38.0m) as well as on the basis of comparative values (land with a value of 124.5m, previous year: EUR 0.0m). In addition, advance payments paid of EUR 27.2m (previous year: EUR 30.3m) are included under forward funding contracts, in which ownership is not transferred until after completion of a project.

2. INTANGIBLE ASSETS

The table below analyses the movements in intangible assets:

Intangible assets in TEUR

Acquisition and production costs	Other intangible assets	Goodwill	Total
Amount on 1 January 2021	15,011	18,404	33,415
Additions	2,440	0	2,440
Disposals	-9	0	-9
Effects from currency conversion	-5	-151	-156
Amount on 31 December 2021	17,437	18,253	35,690
Additions	2,513	244,819	247,332
thereof business combinations according to IFRS 3	231	244,819	245,050
Disposals	-48	0	-48
Effects from currency conversion	-13	-1,807	-1,820
Amount on 31 December 2022	19,889	261,265	281,154
Accumulated depreciation			
Amount on 1 January 2021	10,737	0	10,737
Additions	1,835	0	1,835
Disposals	-4	0	-4
Effects from currency conversion	-3	0	-3
Amount on 31 December 2021	12,564	0	12,564
Additions	2,470	0	0
Disposals	-48	0	-48
Effects from currency conversion	-6	0	-6
Amount on 31 December 2022	14,980	0	12,510
Book value on 31 December 2021	4,873	18,253	23,126
Book value on 31 December 2022	4,909	261,265	266,174

Goodwill was valued at EUR 261.3m as of 31 December 2022 (previous year: EUR 18.3m). The increase over the previous year is due to the addition of EUR 244.8m from the acquisition of ROBYG S.A. and from negative currency-translation effects of EUR 1.8m resulting from changes in the exchange rate of the Polish zloty.

For the purposes of impairment testing in accordance with IAS 36.19, the future cash flows from the business activities of the respective cash-generating units (Poland rental CGU and Poland sales CGU) were discounted using a DCF valuation method and the fair values less costs to sell determined in this way compared to the carrying amount of the respective cash-generating unit including goodwill. The basis for determining future cash flows for the Poland sales CGU was the detailed planning approved by the Management Board with a five-year horizon. In the case of the Poland rental CGU, the period covered by the detailed planning phase was extended by three years to include the period from 2023 to 2030. The reason for the extension beyond the usual detailed planning period of five years is that, at the current stage of planning, the Polish portfolio held by the Poland rental CGU will not reach a steady state for another five years as individual projects will be completed at only a later date. The measurement of the fair value of the CGUs was classified as Level 3 fair value based on the inputs used for the measurement method applied.

The following parameters were used to discount the future cash flows of the two CGUs:

DCF parameters as of 12/31/2022	2022	2021
Risk-free interest rate Poland in %	6.3	2.6
Market risk premium Poland in %	4.9	5.7
Unlevered Beta	0.8	0.5
Cost of capital	10.0	5.6
Sustainable planned growth rate in %	2.0	2.0

The decline in the market risk premium in Poland over the previous year reflects the impact of market developments in Poland on the returns expected by Polish market participants among other things. The impairment test performed in the fourth quarter did not produce any evidence of impaired goodwill.

The goodwill and fair values compared to the carrying amounts of the respective CGUs are as follows:

EUR m	CGU Poland Rent	CGU Poland Sales
Goodwill on 31 December 2022	17.9	243.4
Fair value less cost to sell	467.3	889.8
Book value	462.3	698.5
Sensitivity of growth rate from impairment	0.1%	3.1%
Goodwill on 31 December 2021	18.3	-
Fair value less cost to sell	400.2	-
Book value	297.8	-
Sensitivity of growth rate from impairment	0.3%	-

The material assumptions for estimating future cash flows are the development projects existing at the time of the analysis as well as those planned for the future and the investments and achievable revenues attributable to them. The basis for determining these values is the future development project costs projected by the Management Board as well as the achievable proceeds from sales or rental income.

The assumptions for planning future cash flows for the Poland rental CGU are mainly based on the housing stock directly attributable to it and intended for rental. As of the reporting date, around 1,150 rental residential units had already been completed, while another roughly 2,200 rental residential units were under construction and will be completed in the course of 2023 and 2024. In addition, it was assumed that a further 4,150 residential units would be completed within the detailed planning period, i.e. within the following three years, so that the total number of rental residential units at the end of the detailed planning phase stands at 7,500. The construction of these additional approximately 4,150 residential units is based on the current land reserve, which comprises a total of around 10,100 residential units. For historical reasons, this CGU also includes sales of around 3,600 residential units during the detailed planning period.

The assumptions underlying the planned future cash flows for the Poland sales CGU are based on the handover of around 3,500 residential units in 2023 and a further 11,900 residential units in the detailed planning period covering the following four years, i.e. around 3,000 residential units per year. We assume sales of roughly 4,200 residential units per year in sustainable sales activities in the long term, i.e. after the end of the detailed planning phase.

The Management Board's expectations regarding the proceeds that can be achieved from sales business reflect the sales prices achieved or costs incurred in the course of business to date. Rental income planning is based on internal calculations as well as findings arising from the leases so far entered into in Poland which, in the opinion of the Management Board, take into account future achievable rents based on key factors such as the location and size of the rental real estate assets, cost increases and vacancy trends. Rental income is forecast on the basis of the assumption of continuous rental growth in the light of external information available to date on the development of the still young Polish rental market.

3. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT

The table below analyses the movements in property, plant and equipment:

Property, plant and equipment in TEUR			
Acquisition and production costs	Real Estate	Operating and office equipment	Total
Amount on 01/01/2021	11,929	43,058	54,987
Additions	5	9,229	9,234
Disposals	-1	-1,199	-1,200
Reclassifications	4	0	4
Effects from currency conversion	-4	-2	-6
Amount on 12/31/2021	11,933	51,086	63,019
Additions	2,358	6,589	8,947
thereof business combinations according to IFRS 3	2,246	224	2,470
Disposals	-855	-1,424	-2,279
Reclassifications	-295	0	-295
Effects from currency conversion	-23	-5	-28
Amount on 12/31/2022	13,118	56,246	69,364

Cumulative depreciation	Real Estate	Operating and office equipment	Total
Amount on 01/01/2021	2,573	14,372	16,945
Additions	245	4,122	4,367
Disposals	0	-1,080	-1,080
Effects from currency conversion	-3	-1	-4
Amount on 12/31/2021	2,815	17,413	20,228
Additions	474	4,506	4,980
Reversal	0	0	0
Disposals	-85	-981	-1,066
Effects from currency conversion	-7	-3	-10
Amount on 12/31/2022	3,197	20,935	24,132

Book value on 12/31/2021	9,117	33,673	42,790
Book value on 12/31/2022	9,919	35,312	45,231

The real estate reported under property, plant and equipment mainly relates to office real estate used by the Group itself. This real estate is also used as collateral for bank borrowings, primarily in the form of real estate liens and the assignment of rental receivables, and includes hidden reserves equalling the difference of EUR 12.1m (previous year: EUR 14.3m) between its carrying amount and the fair value

4. RIGHT-OF-USE ASSETS

The table below sets out the movements in the right-of-use assets:

Right-of-use assets in TEUR				
Costs of acquisition	Real estate	Transportation	IT equipment	Total
Amount on 01/01/2021	9,242	3,671	704	13,617
Additions	954	1,733	75	2,762
Disposal	0	-76	-1	-77
Effects from currency conversion	-1	-2	0	-3
Amount on 12/31/2021	10,196	5,326	778	16,300
Additions	5,461	1,901	15	7,377
thereof business combinations according to IFRS 3	2,728	481	0	3,209
Disposal	0	-704	0	-704
Effects from currency conversion	-39	-8	0	-47
Amount on 12/31/2022	15,618	6,515	793	22,926
Cumulative depreciation	Real estate	Transportation	IT equipment	Total
Amount on 01/01/2021	2,385	2,006	461	4,852
Additions	1,395	1,211	197	2,803
Disposal	0	-68	-1	-69
Effects from currency conversion	-1	-1	0	-2
Amount on 12/31/2022	3,779	3,148	657	7,584
Additions	1,796	1,300	107	3,203
Disposal	0	-549	0	-549
Effects from currency conversion	-9	-5	0	-14
Amount on 12/31/2022	5,566	3,894	764	10,224
Book value as of 12/31/2021	6,416	2,179	121	8,715
Book value as of 12/31/2022	10,052	2,621	29	12,702

The Group leases office and storage space for its real estate business. In some cases, extension options may be exercised. However, these have not yet been included in the lease period applied. If these options were exercised, additional cash outflows of up to EUR 7.7m (previous year: EUR 7.9m) would have to be included in the measurement of the right-of-use assets and the corresponding lease liabilities. Leases that can be terminated at short notice are not included in the right-of-use assets. Operating and transaction costs have not been included as variable lease payments.

As a rule, motor vehicles are leased for a period of three to five years. This period also applies to individual IT items, for which a favourable purchase option is regularly agreed and may be exercised at the end of the lease

Total cash outflows from leases stood at EUR 4.4m (previous year: EUR 3.0m).

5. OTHER FINANCIAL ASSETS

Other financial assets primarily include non-controlling interests in non-listed real estate asset companies and closed-end real estate investment funds, which are measured at their fair value. In addition, this includes a purchase price claim recognised for the first time with the acquisition of ROBYG. The deposits relate to security deposits for leased office space.

The item breaks down as follows:

Other financial assets in TEUR	2022	2021
Investments	9,630	8,957
Purchase price receivables	4,362	0
Investments in associates – at equity	37	41
Security deposits	528	383
Other	179	932
Total	14,737	10,312

6. CURRENT AND DEFERRED INCOME TAX ASSETS AND LIABILITIES

Deferred income tax assets (+) and liabilities (-) break down as follows:

Deferred income taxes in TEUR	2022		2021		Change
	Active	Passive	Active	Passive	
Unused tax losses (incl. interest carried forward)	38,307	0	46,139	0	-7,832
Investment properties without current assets	3,385	-693,510	488	-686,457	-4,156
Property, plant and equipment	2,487	-2,962	28	-2,844	2,341
Other financial assets	82	-1,775	60	-2,394	641
Properties held as inventories	1,589	-35,284	1,623	-6,511	-28,807
Liabilities	16,058	-2,643	4,771	-2,068	10,712
Provisions	4,480	-2,640	2,806	-2,499	1,533
Liabilities from convertible bonds	0	-20,224	0	-4,336	-15,888
Derivative financial instruments	13	-1,340	3,592	0	-4,919
Total	66,401	-760,378	59,507	-707,109	-46,375
Offset	-44,193	44,193	-25,084	25,084	-
Deferred income taxes recorded on the face of the balance sheet	22,208	-716,185	34,423	-682,025	-
Change 2022					-46,375
thereof within equity:					-35,422
thereof within income:					-10,953

Income taxes recorded in the income statement break down as follows:

Income taxes in TEUR	2022	2021
Current income tax expense	-15,975	-4,227
Deferred income taxes	-10,953	-128,239
Total	-26,928	-132,466

Deferred income taxes recognised through equity mainly comprise amounts recognised in connection with the initial consolidation of ROBYG.

Of the current taxes, an amount of TEUR -983 (previous year: TEUR -702) is attributable to Germany and TEUR -14,993 (previous year: TEUR -3,525) to Poland. Of the deferred income taxes, an amount of TEUR -13,352 (previous year: TEUR -126,708) is attributable to Germany and TEUR 2,399 (previous year: TEUR -1,531) to Poland.

Current income taxes include tax expenses for the year under review as well as a tax refund claim for earlier years in Germany of TEUR 3,672 (previous year: TEUR 2,835).

A total change in deferred income taxes of TEUR -38,543 (previous year: TEUR -128,070) results from a change in temporary differences. Expenses from changes in deferred income taxes on unused tax losses stand at TEUR -7,832 (previous year: income of TEUR 530).

The income tax refund claims shown in the consolidated balance sheet predominantly comprise corporate tax refunds for 2022. Income tax liabilities include income taxes for the year under review of TEUR 777 (previous year: TEUR 2,392). The other income tax liabilities relate to income taxes for earlier years.

Expected and actual net tax expense is reconciled as follows:

Actual net income tax expense in TEUR	2022	2021
Earnings before income taxes (EBT after other taxes)	144,207	718,064
Expected net tax expense (32.275%)	-46,543	-231,755
Reconciled with tax effects from:		
Income and expenses from earlier years	-5,414	2,535
Impairment of deferred income taxes and utilisation of previously unrecognised unused tax losses/interest carried forward	-7,878	-11,017
Tax-free returns and non-deductible expenses	2,513	-2,875
Effects of trade tax exemption	23,015	108,813
Net gains/losses from consolidation	9,802	2,979
Others	-2,423	-1,146
Actual net income tax expense	-26,928	-132,466

The effects of trade tax exemption are primarily related to the extended trade-tax deduction for real estate. Companies which generate their income solely from the management of their own real estate are able to deduct this income from their trade income with the result that in such cases they effectively only pay corporate tax plus the solidarity surcharge.

The differences due to other tax rates mainly relate to TAG's business activities in Poland, which are subject to a theoretical tax rate of 19.0%.

The theoretical tax rate is calculated as follows:

Theoretical tax rate in %	2022	2021
Corporate tax	15.000	15.000
Solidarity surcharge	0.825	0.825
Trade tax	16.450	16.450
Total	32.275	32.275

The notional Group tax rate for the year under review stands at 18.67% (previous year: 18.45%).

Excluded from deferred income tax assets are unused corporate tax losses of EUR 151m (previous year: EUR 116m) and unused trade tax losses of EUR 365m (previous year: EUR 340m) as utilisation is currently not considered to be likely.

The sum total of unrecognised temporary differences in connection with shares in subsidiaries and associates stands at EUR 196m (previous year: EUR 178m). The Group does not expect any strain from this as there are currently no plans to sell these shares. An intention to sell two subsidiaries arose in the year under review (previous year: no intention to sell any subsidiaries). Deferred income tax liabilities of TEUR 803 were recognised for this purpose (previous year: TEUR 0).

7. REAL ESTATE ASSETS HELD AS INVENTORIES AND OTHER INVENTORIES

The changes arising in the year under review are set out in the following table:

Properties held as inventories in TEUR	2022	2021
Amount on 1 January	113,758	102,006
Additions from business combinations	582,537	0
Other Investments	256,687	65,739
Transferred to investment properties	-345	-3,345
Transferred to property, plant and equipment	58,722	0
Impairments	-67	-89
Disposals	-292,138	-49,905
Effects from currency conversion	-4,966	-648
Amount on 31 December	714,188	113,758

Real estate assets held as inventories mainly include development projects as of the reporting date. An amount of EUR 236.4m (previous year: EUR 57.0m) of the other investments is attributable to development projects in Poland and EUR 20.3m (previous year: EUR 8.7m) to a commercial development project in Germany.

Investment properties recognised as inventories valued at EUR 0.0m (previous year: EUR 1.0m) are used to secure bank liabilities, primarily in the form of real estate liens and the assignment of rental receivables. This item also includes development projects which are not expected to be completed and sold until after twelve months.

The real estate assets held as inventories include hidden reserves arising from the difference of EUR 96.3m (previous year: EUR 67.4m) between the carrying amount and the fair value.

Directly attributable borrowing costs of TEUR 11,309 (previous year: TEUR 818) for development projects were recognised on the balance sheet.

Other inventories primarily comprise heating material.

8. TRADE RECEIVABLES

Trade receivables break down as follows:

Trade receivables in TEUR	2022	2021
Rent receivables	21,387	16,927
Receivables from the sale of properties	432	0
Receivables from re-charge of ancillary costs from apartments sold	1,653	0
Others	2,610	2,791
Total	26,082	19,718

Rental receivables include an amount of EUR 13.1m (previous year: EUR 9.4m) arising from the netting of gross receivables of EUR 170.6m (previous year: EUR 152.5m) under rechargeable but not yet invoiced utility and incidental costs with the corresponding advance payments received from the tenants. Utility and incidental costs for which statements of account have been issued account for receivables of TEUR 2,953 (previous year: TEUR 1,217).

Impairments for expected credit losses on trade receivables are analysed in the following table:

Individual impairments in TEUR	2022	2021
Amount on 1 January	9,211	10,395
Utilised	-2,689	-3,513
Reversed	-1,593	-2,166
Additions	7,223	4,495
First-time consolidation	-1	0
Amount on 31 December	12,151	9,211

In the year under review, impairments (individual adjustments and derecognised amounts) of trade receivables of TEUR 7,223 (previous year: TEUR 4,309) were recognised in the income statement due to insufficient credit worthiness on the part of tenants.

9. OTHER CURRENT ASSETS

Other current assets break down as follows:

Other current assets in TEUR	2022	2021
Funds received from project development business in Poland	32,254	1,126
Receivables and advances from project development business in Poland	24,501	13,879
Tax receivables	9,609	4,076
Loans to shareholders with non-controlling interests	4,449	4,449
Rechargeable retirement benefit obligations	3,112	4,028
Excess payments to suppliers	3,914	972
Receivables from the EWSG	3,701	0
Security service for general contractor	2,472	0
Others	9,181	4,446
Total	93,193	32,976

Loans to shareholders with non-controlling interests are secured in full by a pledge on shares in real estate asset companies.

The prepayments received under development project business are purpose-tied advance payments remitted by customers to escrow accounts for residential units under construction.

The receivables under the Act on Emergency Assistance for Final Consumers of Gas and Heat Supplies (EWSG) include claims by energy suppliers against the Federal Republic of Germany under that act, under which the government of the Federal Republic of Germany undertakes to cover the contractually agreed payments for the month of December for the benefit of consumers. These payments were still pending as of the reporting date.

The collateral for general contractors entails funds deposited to secure the fees for these.

10. PREPAYMENTS MADE FOR BUSINESS COMBINATIONS

In the previous year, prepayments made for business combinations referred to an advance payment deposited in an escrow account for the acquisition of all of the shares in ROBYG S.A. The acquisition took legal effect from 31 March 2022.

11. CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash and cash equivalents include all bank accounts and overdraft facilities with banks due for settlement within three months of the reporting date as well as a small volume of cash in hand. They are reconciled with the cash flow components of cash and cash equivalents in the section entitled 'Notes on the cash flow statement'.

12. NON-CURRENT ASSETS HELD FOR SALE AND RELATED LIABILITIES

Non-current assets held for sale are composed solely of real estate assets previously classified as investment properties that are outside the Group's strategic core portfolio and are therefore to be sold.

The table below sets out the movements in this item:

Non-current assets held for sale in TEUR	2022	2021
Amount on 1 January	72,004	53,898
Reclassification from investment properties	219,157	68,949
Reclassification to investment properties	-12,087	-858
Investments	516	604
Changes in market value	-12,526	593
Sales	-79,639	-51,175
Effects from currency conversion	-8	-7
Amount on 31 December	187,417	72,004

Due to the subdued market activities, the feasibility of sales is exposed to greater uncertainties, so that in the year under review individual assets intended for sale were reclassified as investment properties. Sales contracts had already been signed as of the reporting date for a portion valued at EUR 187.4m (previous year: EUR 51.6m), with ownership, rights of use and liabilities expected to be transferred in the following year. The assets are allocated to Level 3 of the fair value hierarchy and their value measured on the basis of the independent expert's report. The procedure underlying the calculation as well as the main valuation inputs are described in the notes on investment properties.

The liabilities reported in the previous year in connection with the assets held for sale comprise lease liabilities under leasehold rights.

13. EQUITY

Share capital, authorisation of the Management Board to issue of new shares (authorised and contingent capital) as well as share buybacks

The Company's fully paid-up share capital stands at EUR 175,489,025.00 as of 31 December 2022 (previous year: EUR 146,498,765.00) and is divided into 175,489,025 (previous year: 146,498,765) no-par-value shares with equal voting rights. The increase of 28,990,260 shares or EUR 28,990,260.00 in the share capital with subscription rights was approved in a resolution by the Management Board on 8 July 2022 and entered in the commercial register on 27 July 2022. They are bearer shares.

In a resolution passed at the Annual General Meeting on 13 May 2022, 'Authorised Capital 2022' was revised and the Management Board authorised subject to the Supervisory Board's approval to increase the Company's share capital once or repeatedly on or before 12 May 2025 on a cash and/or non-cash basis by a maximum amount of up to EUR 29,000,000.00 by issuing up to 29,000,000 new no-par-value bearer shares in the Company's capital. The Management Board has made use of this authorisation. The Company's share capital was increased by EUR 28,990,260.00 on a cash basis through the issue of 28,990,260 new bearer shares on 27 July 2022. The remaining Authorised Capital 2022 stood at EUR 9,740.00 as of the reporting date.

In a resolution passed at the Annual General Meeting held on 13 May 2022, the Contingent Capital 2021/I approved at the Annual General Meeting of 11 May 2021 was revised. In this connection, the Management Board was authorised to increase the Company's share capital by up to EUR 29m through the issue of up to 29m new no-par bearer shares on a contingent basis ('Contingent Capital 2022'). The contingent capital will be used to grant shares to the holders of convertible and/or option bonds which are issued by the Company or any of its directly or indirectly affiliated subsidiaries in accordance with the authorisation granted on 23 May 2018, 11 May 2021 or 13 May 2022. The new shares will be issued at the conversion or option price determined in accordance with the above-mentioned authorisation resolutions. The contingent capital is utilised only to the extent that the conversion and option rights are exercised or corresponding obligations are to be settled and only if no other method of settlement is applied. The new shares will be dividend-entitled from the beginning of the year in which they arise. In derogation of this, the new shares will be dividend-entitled from the beginning of the year preceding the year in which they are issued if the no resolution has been passed at the Annual General Meeting on the allocation of the unappropriated surplus for the year preceding the year in which the shares are issued. The Management Board is authorised to determine the further details of the contingent capital issue. No use was made of this authorisation in 2022.

In certain cases stipulated in the Articles of Association, the shareholders' pre-emptive subscription rights may be excluded subject to the Supervisory Board's approval. The proportionate value of the share capital attributable to the new shares for which pre-emptive subscription rights are excluded may not exceed a total of 10% of the Company's share capital on either the date on which the authorisation takes effect or the date on which it is exercised.

A resolution was passed at the Annual General Meeting on 11 May 2021, renewing until 10 May 2023 the authorisation to buy treasury stock in a total amount of up to 10% of the share capital existing upon the authorisation taking effect - or if less - upon the authorisation being exercised. The authorisation may not be utilised by the Company to trade in treasury stock. In addition to the customary statutory possibilities for use, the shares may also be allocated and transferred to members of the Management Board in connection with the determination of variable remuneration. The Company has not yet made use of this authorisation. As of 31 December 2022, the Company held a total of 47,434 treasury shares (previous year: 119,264) in accordance with the previous authorisation dated 17 June 2016. Please refer to the information provided in this regard in accordance with Section 160 (1) No. 2 of the German Stock Corporation Act in the Notes to the annual financial statements of TAG Immobilien AG prepared in accordance with the German Commercial Code (HGB)

On the basis of the previous authorisation of 17 June 2016, the Company acquired a total of 310,000 treasury shares in 2016, 2018 and 2020 for the staff participation programme and for the long-term incentive plan for the Management Board. In 2022, the Company awarded 50,500 of these shares (previous year: 12,620 shares) to employees under the staff participation programme. 21,330 shares were awarded for claims vesting under the long-term incentive plan for the Management Board. As of the reporting date, TAG held 47,434 (previous year: 119,264) treasury shares, equivalent to 0.03% (previous year: 0.08%) of its share capital. Reported subscribed capital less treasury stock thus stands at TEUR 175,442 (previous year: TEUR 146,380) as of the reporting date.

Reserves

The share premium primarily contains the premium on the equity issues executed in former years as well as withdrawals to equalise the net losses for the year recorded in accordance with German commercial law. In addition, effects from increases or decreases in shares without any change of status are allocated to this item.

Retained earnings comprise the legal reserve in accordance with the provisions contained in Section 150 of the German Stock Corporation Act as well as the cumulative effects arising from the initial application of IFRS 9.

The currency translation reserve includes the effects arising from business activities in Poland.

The hedge accounting reserve includes gains and losses from interest hedges (cash flow hedges) net of deferred income taxes and breaks down as follows:

Hedge accounting reserve in EUR m	2022	2021
Amount on 1 January	0	0
Unrealised gains and losses	457	0
Reclassified to profit and loss as hedged item affected profit and loss	-1,279	0
Reclassified to profit and loss with cessation of hedge relation	-617	0
Deferred income tax effect	273	0
Amount on 31 December	-1,166	0

The amounts reported within net borrowing costs chiefly concern amounts recycled from the hedge accounting reserve to profit and loss due to the execution of the expected transaction.

Dividend

The Management Board of TAG plans to propose to the shareholders at the Annual General Meeting that no dividend be distributed for 2022 (previous year: EUR 0.93 per share).

Non-controlling interests

This item refers to the shares held by minority shareholders in the equity and net profit or loss for the year of the consolidated subsidiaries. Any compensation accruing to these shareholders in the form of annual guaranteed dividends over an interminable minimum period is recognised within other non-current liabilities.

The net profit attributable to the equity holders of the parent company equals the difference between the consolidated net profit before non-controlling interests and the non-controlling interests reported in the income statement.

14. FINANCIAL LIABILITIES

Changes in financial liabilities are as follows:

Financial liabilities in TEUR	01/01/2022	Cash flow from financing activities	Additions from business acquisitions	Changes in fair value	Non-cash changes	Other		12/31/2022
						Interest expenses	paid interest	
Liabilities to banks	2,066,510	406,784	41,582	0	3,028	42,176	-38,041	2,522,039
Liabilities from corporate bonds and other loans	546,278	119,282	130,412	0	-1,054	18,167	-14,468	798,617
Liabilities from convertible bonds	457,793	0	0	0	0	5,773	-2,938	460,628
Derivative financial instruments	16,648	0	0	-12,313	0	0	0	4,335
Lease liabilities	23,164	-3,560	12,462	0	9,734	315	0	42,115
Other financial liabilities	24,946	-2	0	0	-20,070	199	0	5,073
Total	3,135,339	522,504	184,456	-12,313	-8,362	66,630	-55,447	3,832,807

Financial liabilities in TEUR	01/01/2021	Cash flow from financing activities	Additions from business acquisitions	Changes in fair value	Non-cash changes	Other		12/31/2021
						Interest expenses	paid interest	
Liabilities to banks	1,977,924	87,614	0	0	0	36,184	-35,212	2,066,510
Liabilities from corporate bonds and other loans	495,918	49,800	0	0	0	7,317	-6,757	546,278
Liabilities from convertible bonds	565,364	-110,435	0	0	0	5,912	-3,048	457,793
Derivative financial instruments	28,586	-9,218	0	-2,720	0	0	0	16,648
Lease liabilities	18,210	-3,556	0	0	7,916	594	0	23,164
Other financial liabilities	24,954	-1,760	0	0	1,533	219	0	24,946
Total	3,110,956	12,445	0	-2,720	9,449	50,226	-45,017	3,135,338

Liabilities to banks

Liabilities to banks are almost fully secured. For the most part, they are collateralised in Germany by real property liens and the assignment of rental income and in Poland by guarantees and pledges. The banks may only liquidate this collateral in the event of a material breach of the loan contract (e.g. failure to comply with financial covenants).

Liabilities under corporate bonds and other loans

TAG issued two corporate bonds in 2018. The first one, corporate bond 2018/2023 for EUR 125.0m has a term of five years and a coupon of 1.25% p.a. The second one, corporate bond 2018/2025 likewise for EUR 125.0m has a term of seven years and a coupon of 1.75%. Both corporate bonds are unsecured.

In addition, four tranches totalling PLN 657,093 were placed in Poland under a bond programme for a total of PLN 675,000:

Titel	Volume in m PLN	Outstanding Volume in m PLN	Outstanding Volume in EUR m	Maturity	Interest as of 12/31/2022
Serie PA	300.0	237.1	51.3	03/29/2023	9.8%
Serie PB	60.0	60.0	13.0	07/05/2023	10.0%
Serie PC	100.0	100.0	21.6	12/04/2024	10.1%
Serie PD	150.0	150.0	32.4	06/17/2026	9.5%
Serie PE	110.0	110.0	23.8	12/22/2025	12.0%

In Germany, TAG also issued a number of promissory note loans under private placements:

Instrument	issued in	Nominal volume in EUR m	Duration of tranches	Average interest rate as of 12/31/2022
Promissory notes	2019	102.0	5–7 years	1.4%
Promissory notes	2020	92.0	3–10 years	1.9%
Promissory notes	2021	100.0	2 years	0.1%
Promissory notes	2022	84.5	3–7 years	4.8%

Since 2018, short-dated commercial papers have been issued in an amount of up to EUR 50.0m as a special type of corporate bond with a term customarily of between one and six months. As of 31 December 2022, an amount of EUR 25.0m was outstanding in this connection (previous year: EUR 0.0m).

Convertible bonds

TAG issued convertible bond 2020/2026 with a nominal value of EUR 470.0m in August 2020. With a term of six years and a coupon of 0.625% p.a., it is unsecured. The conversion price stood at EUR 31.95 on the reporting date and will only be adjusted if future dividend payments exceed EUR 0.77 per share.

Lease liabilities and other financial liabilities

Other non-current liabilities primarily consist of lease liabilities of TEUR 24,808 (previous year: TEUR 19,913), liabilities from security deposits of TEUR 11,081 (previous year: TEUR 0) and liabilities of TEUR 3,477 under guaranteed dividends (previous year: TEUR 4,376) payable to non-controlling shareholders. Other current liabilities also include lease liabilities and guaranteed dividends due for settlement within one year.

The non-cash changes in lease liabilities mainly relate to contracts that do not have to be accounted for. Non-cash changes in other financial liabilities relate to the interest on the settlement claim under the right of tender.

The non-discounted lease liabilities stood at TEUR 43,865 (previous year: TEUR 37,033) as of the reporting date. The change over the previous year is mainly due to additions of hereditary building rights in Poland.

Derivative financial instruments

The fair value of the conversion rights under convertible bonds of TEUR 40 (previous year: TEUR 11,128) are reported within derivative financial instruments held as liabilities. This item also includes purchase price guarantees for non-controlling interests in subsidiaries with a fair value of TEUR 4,295 (previous year: TEUR 5,519).

The derivative financial instruments held as assets include the positive market values of interest rate swaps. Of this, TEUR 10,388 (previous year: TEUR 0) of which TEUR 5,923 is attributable to interest rate hedges, the effective portions of which are recognised in other comprehensive income. Ineffectiveness results from the relatively short remaining term of the hedging relationships.

An amount of TEUR 4,465 is attributable to free-standing derivatives, the gains and losses of which are recognised within net finance income.

15. RETIREMENT BENEFIT PROVISIONS

Retirement benefit provisions equal the net liabilities under defined benefit plans. This item breaks down as follows:

Retirement benefit provisions in TEUR	Liabilities*	Reimbursement claim
Recognised on the face of the balance sheet as of 01/01/2021	5,783	4,331
Expenses from the addition	41	0
Income from the reversal	0	0
Reversal within equity (reimbursement claim)	-60	-95
Pension payments	-341	-209
Amount on 12/31/2021	5,423	4,028
Recognised appropriation	49	0
Reimbursement recognised (within equity)	-846	-707
Pension payments	-345	-208
Amount on 12/31/2022	4,281	3,112

* The present value of the defined benefit obligation equals the obligation recognised on the face of the balance sheet.

The refund claim reported within other current assets concerns claims towards a subsidiary acquired in earlier years for which there is a right of recovery against the former shareholder.

Of the retirement benefit provisions, an amount of TEUR 351 (previous year: TEUR 350) is due for payment within one year. These amounts together with other retirement benefit obligations are reported within non-current liabilities for the sake of simplicity.

The change in the financial year mainly includes the compounding effect and actuarial gains or losses. Since the corresponding reimbursement right for a part of the obligation develops accordingly, the effects are essentially netted in the income statement. Additional effects are shown in interest expense or interest income.

The table below sets out the parameters used as a basis for calculating the retirement benefit provisions:

Retirement benefit provisions	2022	2021
Interest rate in %	3.51	0.93
Pension adjustment in %	2.50	2.00
Retirement age	In accordance with the German Social Code - Book VI	

The Klaus Heubeck 2018 G mortality tables were used as the basis for biometric calculations.

16. OTHER PROVISIONS

Other provisions break down as follows:

Other provisions in TEUR	Amount 01/01/2021	Additions from business combination IFRS 3	Used	Reversed	Added	Currency conversion	Amount 12/31/2022
Outstanding invoices	37,469	3,058	36,907	1,311	28,735	-27	31,017
Damages and litigation risk	3,607	1,371	26	267	381	-9	5,057
Bonuses and other personnel expenses	4,304	830	3,601	807	5,137	-2	5,861
Legal, consulting and auditing costs	665	91	655	10	540	-1	630
Other	1,860	741	546	1,489	3,633	-1	4,198
Total	47,905	6,091	41,735	3,884	38,426	-40	46,763

Provisions for outstanding invoices primarily relate to invoices not yet received as of the reporting date for ongoing maintenance and modernisation and mostly expected to be settled in the short term.

Provisions for compensation claims and litigation risks predominantly relate to possible claims arising from construction work completed in earlier years, settlement of which depends on the outcome of currently still pending litigation. No allowance was made for interest effects for materiality reasons.

17. TRADE PAYABLES

Trade payables include net liabilities of EUR 9.4m (previous year: EUR 13.9m) arising from the netting of prepayments of EUR 168.0m (previous year: EUR 157.3m) made by the tenants with corresponding receivables under rechargeable but not yet invoiced utility and incidental costs. They also include security reserves from subcontractors as well as liabilities under project development business in Poland.

18. OTHER CURRENT LIABILITIES

This item breaks down as follows:

Other current liabilities in TEUR	2022	2021
Prepayments received from sales	179,380	6,690
Lease liabilities	17,307	3,251
Liability from acquisition of land in Poland	10,039	0
Tenant credit from advance payments	9,821	9,102
Tax liabilities	2,637	19,028
Guaranteed dividend	1,596	1,174
Deferrals and accruals	449	468
Put options of non-controlling shareholders	0	19,394
Others	1,552	430
Total	222,782	59,537

The prepayments received from sales are mainly composed of prepayments made by real estate purchasers from our business activities in Poland, which are paid in accordance with construction progress. When the completed residential units are handed over to the real estate purchasers, the prepayments received are largely realized within the next twelve months.

In the previous year, the liabilities under put rights held by non-controlling shareholders concerned a settlement offer submitted in 2016 to the external shareholders of TAG Colonia-Immobilien AG, under which they were to transfer their shares to a 100% subsidiary of TAG in consideration of a cash payment of EUR 7.19 per share. This right expired at the end of the shareholder action.

NOTES ON INCOME STATEMENT

19. NET RENTAL INCOME

The income attributable to the Rental segment is made up of the rental income to be recognised in accordance with IFRS 16 and the income for operating and ancillary costs brought in by third parties to be recognised in accordance with IFRS 15.

Rental income breaks down as follows:

Rental income in TEUR	2022	2021
Net rent	339,926	333,053
Pro rata remuneration of property tax and building insurance	16,629	15,746
Rental income according to IFRS 16	356,555	348,798
External operational- and ancillary-costs re-charged to tenants	92,772	84,121
Pro rata remuneration of property tax and building insurance	4,538	3,977
Costs re-charged to tenants according to IFRS 15	97,311	88,098
Total	453,866	436,896

Together with net income from sales and the provision of services, the income recognised in accordance with IFRS 15 comprises income of TEUR 598,347 (previous year: TEUR 263,268) from contracts with customers.

Rental expenses break down as follows:

Rental expenses incl. impairment losses in TEUR	2022	2021
Maintenance expenses	37,508	38,921
Non-recoverable charges	10,299	9,766
Ancillary costs of vacant real estate	9,291	9,222
Non-rechargeable expenses	57,098	57,909
Rechargeable costs, taxes and insurance	113,940	103,844
Rental expenses	171,038	161,752
Impairment losses on rent receivables	4,933	3,893
Total	175,971	165,645

20. NET INCOME FROM SALES

Net income from sales breaks down as follows:

Income from sales in TEUR	2022	2021
Revenues from the sale of investment properties	91,490	54,036
Expenses on the sale of investment properties	-89,871	-54,246
Net income from the sale of investment properties	1,619	-210
Revenues from the sale of properties held as inventory (Germany)	348	1,265
Expenses from the sale of inventories (Germany)	-1,677	-987
Net income from the sale of inventories (Germany)	-1,329	277
Revenues from the sale of properties held as inventory (Poland)	326,992	62,400
Expenses on the sale of inventories (Poland)	-291,893	-49,946
Net income from the sale of inventories (Poland)	35,099	12,455
Total	35,389	12,522

21. NET INCOME FROM SERVICES

The income and expenses attributable to service business are spread across the various services provided by the Group as follows:

Income from property services in TEUR	2022	2021
Energy services	42,611	23,454
Facility management	16,931	15,095
Multimedia services	9,375	9,406
Craftsmen services	5,465	4,311
Other	4,652	3,099
Rechargeable land taxes and building insurance	3,173	2,104
Total	82,206	57,469
Impairment losses	-920	-416
Expenditure of property services	-52,696	-30,734
Net income from property services	28,590	26,320

Under IFRS 15, land taxes and building insurance do not constitute services provided by TAG and are reported separately solely for information purposes. With these contractual components, the agreed consideration is allocated to the other identified components of the contract proportionately.

Further service expenses are recognised within the relevant items of the income statement (e.g. personnel costs).

22. OTHER OPERATING INCOME

The table below analyses the main items of other operating income:

Other operating income in TEUR	2022	2021
Capitalised personnel expenses	11,268	3,162
Release of provisions	3,003	1,414
Income from sale of fixed assets	1,942	94
Income from interim rentals of landbank properties	3,369	1,258
Derecognition of liabilities	415	1,380
Other out-of-period income	140	216
Government grants	49	90
Total	20,187	7,615

The personnel expenses recognised in the balance sheet include directly attributable costs from project development activities in Poland. An amount of TEUR 7,535 (previous year: TEUR 0) is attributable to properties held as inventories, while the remainder is for capitalised own activities with regard to portfolio real estate assets.

23. CHANGES IN THE FAIR VALUE OF INVESTMENT PROPERTIES AND PROPERTY HELD AS INVENTORIES

This item comprises gains and losses from the fair-value measurement of investment properties, the effects arising from the ongoing measurement of properties held as inventories and the net fair value gains and losses on the remeasurement of properties held for sale. The change compared to the previous year results mainly from a negative amount due to the so-called "yield compression", which was offset by a positive amount in the previous year. It breaks down as follows:

Changes in the fair value in TEUR	2022	2021
Investment properties	-51,648	539,556
Properties held as inventories	-67	-89
Non-current assets held for sale	-12,526	593
Total	-64,241	540,059

24. PERSONNEL EXPENSES

Personnel expenses break down as follows:

Personnel expenses in TEUR	2022	2021
Employees in operations	40,805	30,216
Administration and central functions	19,266	16,554
Caretakers	13,835	12,869
Craftsmen	3,806	3,386
Total	77,711	63,026

25. OTHER OPERATING EXPENSES

The table below analyses the main items of other operating expenses:

Other operational expenditures in TEUR	2022	2021
Legal, consulting and auditing costs (incl. IT consulting)	7,778	11,725
Transaction tax from ROBYG acquisition	5,150	0
Telephone costs, postage, office material	2,455	2,107
IT costs	2,280	1,546
Cost of premises	2,207	1,922
Advertising	1,768	530
Travel expenses (incl. motor vehicles)	1,727	1,070
Other ancillary staff costs	1,497	1,020
Additional costs of transactions	1,313	919
Project start-up costs Poland	1,165	0
Insurance	1,144	720
Contributions and donations	761	829
Investor Relations	169	195
Other	3,237	1,955
Total	32,651	24,538

In the year under review, a sum of TEUR 65 (previous year: TEUR 70) was recognised for short-term leases capitalised. Expense for variable lease payments, which is not included in the measurement of the lease liabilities, came to TEUR 401 (previous year: TEUR 427).

26. FINANCIAL RESULT

The financial result expense has the following structure:

Financial result in TEUR	2022	2021
Effect from currency changes through profit and loss	-578	1,844
Other financial result	17,256	4,335
Interest income	4,733	406
Interest expense	-54,037	-49,885
Finance income/expense	-32,626	-43,300
Non-cash interest from bonds	3,363	3,377
Premature termination compensation	1,234	81
Other non-cash items (e.g. derivatives)	-14,718	-2,268
Net finance income/expense (cash, without one-time invoice)	-42,747	-42,110

The other financial result mainly includes the changes in value of investments designated as FVTPL of TEUR 673 (previous year: TEUR 430), dividends and distributions received of TEUR 864 (previous year: TEUR 413) and, for the first time, the valuation effects from freestanding derivatives of TEUR 13,892, ineffective portions of derivatives from hedging relationships of TEUR 1,405 and income from the dissolution of hedging relationships of TEUR 348 (previous year: valuation result of derivatives not part of a hedging relationship of TEUR 2,720).

The currency differences recognised in profit or loss result from the translation of foreign currencies on the reporting date. Interest income and expense refers to the interest income calculated using the effective interest method from financial assets and liabilities measured at amortised cost. Other non-cash items predominantly comprise the measurement of derivatives of TEUR 15,645 (previous year: TEUR 2,720) and currency-translation differences of TEUR -578 (previous year: TEUR 1,844).

Interest expense breaks down as follows:

Interest expense in TEUR	2022	2021
Interest expense under the effective interest method		
Financial liabilities recognised at amortised cost	-53,233	-51,237
Other financial expenses	-804	1,352
Total	-54,037	-49,885

27. EARNINGS PER SHARE

Earnings per share break down as follows:

Earnings per share	2022	2021
Consolidated net profit (in TEUR)		
Consolidated net profit excluding non-controlling interest	113,091	570,455
Interest expense on convertible bonds	-3,601	2,693
Consolidated net profit excluding non-controlling interest (diluted)	109,490	573,148
Number of shares (in thousands)		
Weighted number of shares outstanding	158,900	166,373
Effect of conversion on convertible bonds and management remuneration	14,273	14,620
Weighted number of shares (diluted)	173,173	180,992
Earnings per share (in EUR)		
Basic	0.71	3.43
Diluted	0.63	3.17

Diluted earnings per share include the potential correction to consolidated earnings and the number of shares outstanding when convertible instruments or options are exercised. In TAG's case, the dilution effect primarily arises from 'potential shares' under convertible bonds.

NOTES ON THE CASH FLOW STATEMENT

Cash flows are divided into cash flows from operating activities, cash flows from investing activities and cash flows from financing activities in the year under review. Cash flows from investing and financing activities are presented directly, while cash flows from operating activities are calculated using the indirect method

The cash flow components of cash and cash equivalents comprise only freely available cash and cash equivalents and are reconciled with the cash and cash equivalents reported in the balance sheet as follows:

Cash and cash equivalents in TEUR	2022	2021
Cash and cash equivalents as reported on the balance sheet	240,493	96,455
Cash at banks subject to drawing restrictions	-1,803	-2,355
Cash and cash equivalents	238,690	94,100

Bank balances subject to drawing restrictions concern incoming payments subject to temporary drawing restrictions from sales as well as pledged bank balances.

Cash and cash equivalents of EUR 57.9m (previous year: EUR 0.0m) were recognised in connection with the initial consolidation of ROBYG.

Further information on cash flows and non-cash changes in liabilities from financing activities including lease liabilities can be found in Note 14. 'Financial liabilities'.

NOTES ON SEGMENT REPORTING

TAG manages its residential portfolio on a regional basis and has divided its real estate holdings in the 'Rental' segment into the following regions: Berlin, Chemnitz, Dresden, Erfurt, Gera, Hamburg, Leipzig, Rhine-Ruhr, Rostock, Salzgitter and other. In addition, there are various rented commercial real estate assets as well as serviced apartments operated by TAG. The business activities of these segments are based on the rental of portfolio real estate assets to TAG customers. Accordingly, they are reported at an aggregated level within the rental segment.

The 'Services' segment includes the business activities attributable to the internal service companies. In addition to rental business, TAG has been expanding its activities in real estate-related services over the past few years. This explains the aggregated disclosure of information for the rental and services segments.

TAG's business activities in Poland currently particularly entail the development of real estate assets planned for future rental as well as the development and sale of residential units held as inventory real estate assets. As these sales, together with the transactions completed in Germany, have generated significant revenues since 2020, a 'Project Development and Sales Poland' segment has been additionally defined. As the business activities in this segment have continued to increase since 2022 and since the initial consolidation of ROBYG has been performed, the costs are split and segment earnings II calculated for the first time in the year under review. The figures for previous years have been duly restated. In addition to the proceeds from the disposal of real estate in the Group as a whole, segment revenues also include rental and service revenues in Poland.

Segment reporting is consistent with internal reporting, which fundamentally conforms to IFRS accounting requirements (with the exception of the reconciliation of segment earnings II with EBIT described below). Segment earnings I are derived from net rental income (net rents) and the services provided as well as the related expenses. With respect to the rental and services segment and also, for the first time in the year under review, the Polish business segment, segment earnings II include the attributable personnel expenses and other income and expenses and are calculated as follows:

Segment report		Rental	Services	Business activities in Poland	Total
Segment revenues	2022	337,208	77,246	423,335	837,789
	2021	332,535	55,060	118,524	506,119
Segment expenses	2022	-86,316	-49,346	-384,787	-520,449
	2021	-83,392	-28,854	-105,429	-217,675
Rental expenses	2022	-12,328	0	0	-12,328
	2021	-11,776	0	0	-11,776
Investment costs	2022	-69,900	0	0	-69,900
	2021	-68,766	0	0	-68,766
Impairment losses on receivables	2022	-4,933	-920	0	-5,853
	2021	-3,893	-416	0	-4,309
Service expenses	2022	0	-48,426	0	-48,426
	2021	0	-28,438	0	-28,438
Other revenues	2022	845	0	0	845
	2021	1,043	0	0	1,043
Segment result I	2022	250,892	27,900	38,548	317,340
	2021	249,143	26,206	13,095	288,444
Personnel expenses*	2022	-11,293	-20,552	-22,089	-53,934
	2021	-14,677	-18,969	-5,921	-39,567
Other income/other expenses*	2022	-3,911	2,682	8,996	7,767
	2021	-3,531	3,313	2,737	2,519
Segment result II*	2022	235,688	10,030	25,455	271,173
	2021	230,935	10,550	9,912	251,397
Segment assets**	2022	6,328,827	30,566	1,152,608	7,512,001
	2021	6,387,405	29,615	347,893	6,764,913

* 2021 adjusted

** Incl. non-current assets held for sale

Taking into account the segment assets of EUR 7,512.0m (previous year: EUR 6,764.9m) as well as intangible assets of EUR 266.2m (previous year: EUR 23.1m), cash and cash equivalents including other current assets of EUR 333.7m (previous year: EUR 129.4m) and other unallocated assets of EUR 102.7m (previous year: EUR 171.2m), the total assets of the Group as at the balance sheet date amount to EUR 8,214.6m (previous year: EUR 7,088.6m).

Revenues arising from business activities between the segments are primarily generated by internal services in Germany. TAG's service companies regularly provide services for the portfolio companies of the rental segment.

Reflecting internal reporting practices, rental segment revenue is reported solely on a net basis ('net rent') in Germany. Note 19. 'Net rental income' in the Notes on the consolidated income statement reconciles income from rental business with segment revenue/rental income.

In line with internal reporting practices, revenues in the services segment comprise the revenues generated by the internal service companies less land tax and building insurance in accordance with IFRS 15. Segment revenues are reconciled with service income in Note 21. 'Net income from services' in the Notes to the consolidated income statement.

In addition to the proceeds from the sale of real estate, the segment revenues from the business activities in Poland and sales include net actual rents of TEUR 2,718 generated in Poland as well as revenues from services of TEUR 1,787.

The following table reconciles segment earnings II with EBT as stated in the income statement:

Segment earnings in TEUR	2022	2021
Segment earnings II	271,173	251,396
Capitalised investment costs not deducted from segment earnings	32,791	29,951
Non-allocated ancillary costs of vacant real estate	-9,271	-9,183
Fair value changes in investment properties and valuation of properties held as inventory	-64,241	540,059
Non-allocated personnel expenses	-23,777	-23,459
Depreciation	-10,626	-8,840
Other non-allocated income and expenses	-19,217	-18,561
Net finance expense	-32,626	-43,300
EBT	144,207	718,064

DISCLOSURES ON FINANCIAL INSTRUMENTS

RISKS AS A RESULT OF FINANCIAL INSTRUMENTS

The Group's business activities expose it to various risks of a financial nature. These risks comprise market, liquidity and loan risks. On the basis of the guidelines issued by the Company's managing bodies, risk management is based in the central finance department. The counterparty default risks for derivative financial instruments and financial transactions are minimised by selecting investment-grade financial institutions.

CAPITAL RISK MANAGEMENT

The Group manages its capital with the aim of maximising income from its investments by optimising its equity and debt capital. In this connection, precautions are taken to ensure that all Group companies are able to operate in accordance with the going-concern assumption.

As a joint stock company, TAG is subject to the minimum capital requirements specified in the German Joint Stock Company Act. In addition, the Group is subject to the customary and industry-standard minimum capital requirements stipulated by the financial services industry, particularly with respect to the finance of specific items of real estate. Compliance with these requirements is monitored on an ongoing basis and was ensured at all times in the year under review as well as in the previous year.

Risk management reviews the Group's capital structure on a quarterly basis in the light of the cost of capital and the risk inherent in each capital class. In order to satisfy the external capital adequacy requirements, accounting ratios are tracked and forecast regularly. This includes capital service ratios for specific properties, loan-to-value parameters and financial covenants.

The equity ratio including non-controlling interests as of the end of the year is as follows:

Equity ratio in TEUR	2022	2021
Equity	3,307,739	3,129,544
Total assets	8,214,604	7,088,632
Equity ratio in %	40.3	44.1

FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS

The fair value of assets and liabilities is determined by using inputs which are as market-oriented as possible. The measurement hierarchy divides the input factors into three levels depending on the availability of data:

Level 1: Prices quoted in active markets for identical assets or liabilities (applied directly).

Level 2: Inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices).

Level 3: Valuation techniques for which any significant input is not based on observable market data

If input factors for different hierarchical levels are applied, the fair value is calculated on the basis of the lower hierarchical level. There were no transfers between the individual hierarchical levels in the period under review.

The fair values of the financial instruments recorded in the statement of financial position break down as follows:

Fair values of financial instruments in TEUR		2022	2021
Assets			
Other financial assets	Level 2	5,558	5,020
Other financial assets	Level 3	4,073	3,953
derivatives with no hedging relationship	Level 2	4,465	0
derivatives in hedge accounting	Level 2	5,923	0
Liabilities			
Derivatives with no hedging relationship	Level 2	-4,335	-16,648

The change in the carrying amount of the other financial assets with a fair value calculated at Level 3 is composed solely of changes in the fair value through profit and loss (previous year: TEUR 430 from changes in fair value through profit and loss and disposals of TEUR 68).

They primarily comprise non-listed minority interests in real estate companies and closed (real estate) funds. Equity investments are measured partially on the basis of observable market prices (Level 2) and partially on the basis of company-specific models such as customary net asset value models in the light of non-observable market data (Level 3). The inputs used in these methods include assumptions on future cash flows and future real estate prices and are based as closely as possible on market data. A change in the fair value of real estate assets held by associates would have a proportionate effect on the fair value of such associates. At the moment, there is no specific intention for these investments to be sold.

Derivative financial instruments are measured using established methods, the main inputs for which are derived from active markets. The purchase price guarantees, which are recognised as a derivative financial instrument with no hedging relationship, are measured using a standardised process based on a Monte Carlo (mark-to-model) simulation applying two correlated stochastic processes. The conversion rights under the convertible bonds, which are recognised separately as a derivative, are measured using a binomial model.

In addition, the following financial instruments whose carrying amounts are not sufficiently close to their fair value are measured at amortised cost in the consolidated balance sheet:

Financial instruments in TEUR	Valuation	2022		2021	
		Book value	Fair value	Book value	Fair value
Liabilities to banks	Level 2	2,522,039	2,379,129	2,066,510	2,078,610
Liabilities from corporate bonds and other loans	Level 2	798,617	760,700	546,278	549,339
Liabilities from convertible bonds	Level 2	460,628	446,500	457,793	475,405

The fair value of non-current liabilities is calculated using the discounted cash flow method. The discount rate is based on an appropriate market interest rate.

Trade receivables, other current assets and cash and cash equivalents, which are also recognised at historical cost, have short settlement periods. Accordingly, their carrying amount as of the balance sheet date comes close to their fair value. The same thing applies to current bank borrowings, trade payables and other current liabilities.

PURPOSES OF FINANCIAL RISK MANAGEMENT

The main risks monitored and managed by means of the Group's financial risk management comprise market risks arising from interest rates as well as equity prices, credit, finance and liquidity risks.

MARKET RISKS

The Group's activities expose it to financial risks arising from changes in interest rates. For the most part, long-term bank loans are subject to fixed interest rates. However, there is also a very small volume of floating-rate loans. The corporate and convertible bonds and the promissory note loans mostly have fixed interest rates. The finance in Poland is largely subject to variable interest rates. Total variable-rate loans and bonds are valued at EUR 531.1m (previous year: EUR 30.5m).

The Group uses derivative financial instruments to the extent necessary for managing the specified interest risks. These include interest swaps to minimise the interest rate risk and sensitivity in the event of rising interest rates. The Group does not engage or trade in financial instruments including derivative financial instruments for speculative purposes. Payer swaps are synthetic fixed-rate agreements in connection with a variable underlying transaction, under which variable interest rates calculated on the basis of agreed nominal amounts are swapped for fixed ones. In this way, the Group is able to reduce its exposure to changes in the money market and also facilitate the planning of debt servicing with respect to the hedged tranches.

As of 31 December 2022, there were interest derivatives in hedge relations (mainly payer swaps) of a nominal volume of EUR 85.4m (previous year: EUR 0m) and a fair value of EUR 5.9m. They serve to hedge the variable-interest Polish corporate bonds. The effective change in the market value of these transactions was amounted to EUR 0.5m in the financial year. In addition, there are interest rate derivatives with a nominal volume of EUR 125.0m (previous year: EUR 0) and a market value of EUR 4.5m (previous year: EUR 0), which are not included in hedging relationships. Interest rate swaps with a nominal value of EUR 64.1m (previous year: EUR 0m) and a fair value of EUR 3.1m (previous year: EUR 0m) have a term of less than one year. Interest rate swaps with a nominal value of EUR 146.3m (previous year: EUR 0) and a fair value of EUR 7.2m (previous year: EUR 0) have a term of between one and five years. The hedged cash flows will for the most part arise within this period to a largely equal extent and be recognised in net profit or loss for the period in question.

Without taking into account interest rate hedging transactions, an interest rate increase of 2.0% would burden the interest result with an amount of EUR 19.9m, a decrease in the interest rate level by 2.0% would relieve the interest result by an amount of EUR -24.9m (previous year: EUR 0.2m each in the case of an increase or decrease in the interest rate level by 0.5%). These effects would have a direct impact on the consolidated result and the consolidated equity, taking income taxes into account.

The derivative financial instruments also include the conversion right under the convertible bond 2020/2026 with a fair value of EUR 0m (previous year: EUR 11.1m). In addition, there are purchase price guarantees towards the non-controlling shareholders of a subsidiary valued at EUR 4.3m (previous year: EUR 5.5m). These derivatives are subject to the risk of changes in interest rates as well as share prices. An increase or decrease of 2% in interest rates would cause the obligations under these financial instruments to decrease by a total of EUR 1.1m (previous year: increase of 0.5%) or increase by EUR 1.6m (previous year: decrease of 0.5%), respectively. An increase/decrease of 5% in the price of TAG shares would result in a decrease of EUR 0.2m (previous year: increase of EUR 3.7m) or an increase of EUR 0.4m (previous year: decrease of EUR 3.2m), respectively, in the value of this obligation. The change would directly affect consolidated net profit and consolidated equity in the same amount in the light of the deferred tax effects.

CREDIT RISK MANAGEMENT

Introduction

The credit risk is the risk of a loss for the Group if a counterparty fails to honour its contractual obligations. The carrying amount of the financial assets recognised in the consolidated financial statements less any impairments constitute the Group's maximum credit risk. This does not include any collateral.

The Group enters into business relations solely with credit-worthy counterparties and, if appropriate, requests collateral to reduce the risk of a loss in the event of the counterparty's failure to satisfy its obligations. In this connection, available financial information as well as the Group's own trading records were used to assess counterparties. Risk exposure is monitored on an ongoing basis.

There are trade receivables due from a large number of customers spread over different regions. Regular credit assessments are performed to determine the financial condition of the receivables. Material other receivables are predominantly held against customers with good credit ratings.

Estimate of expected credit losses

At each reporting date, TAG examines financial assets recognised at amortised cost for any evidence of impairment. A financial asset is impaired if one or multiple events with a negative impact on the expected future cash flows from the financial asset occur.

The gross carrying amount of a financial asset is impaired if the Group does not reasonably believe that it will be possible to recover all or part of the financial asset. Impairments of trade receivables always equal the expected credit loss over their respective term. The Group uses an impairment matrix to measure expected losses on receivables from rental business. These include a very large number of small balances.

TAG evaluates the receivables according to their maturity profile. Deposits are also taken into account. Loss ratios are calculated on the basis of historical data from the last three years in the light of any changes in external factors and are reviewed regularly. An average loss rate continues to be calculated for terminated leases.

In the light of the uncertainties in connection with the energy price crisis, in the previous year the Company carried out a regular analysis of the effects of generally impaired creditworthiness on the future risk of rental defaults. There was no evidence of any significant increase in the expected credit risk.

The following table provides information on the estimated credit risk with respect to rentals owed.

Credit risk 31 December 2022 in EUR m	Loss rate	Gross book value	Impairment
Existing rental contracts			
Rent receivables not yet due	0.6%	15.4	0.0
≤ 90 days	52%	2.3	0.7
≤ 180 days	71%	2.5	1.5
≤ 270 days	86%	1.5	1.1
> 270 days	100%	0.1	0.1
Terminated rental contracts	75%	10.2	7.5
Total		32.1	10.9

Credit risk 31 December 2021 in EUR m	Loss rate	Gross book value	Impairment
Existing rental contracts			
Rent receivables not yet due	1.2%	14.2	0.2
≤ 90 days	43%	1.6	0.3
≤ 180 days	53%	1.2	0.4
≤ 270 days	79%	1.4	0.8
> 270 days	100%	0.6	0.4
Terminated rental contracts	75%	9.9	7.1
Total		28.9	9.2

In Poland, trade receivables of EUR 4.0m and overdue by more than 180 days are taken into account with a loss rate of 97% or losses of EUR 1.1m. In total, additional allowances of EUR 1.4m are made for trade receivables that do not originate from the German rental business.

The Group derecognises a financial asset when it is finally determined to be unrecoverable. In making this assessment, the Group takes into account credit information or information from judicial rent collection proceedings, for example.

Impairments of trade receivables

Impairments of trade receivables were as follows:

Impairments in EUR m	
Balance on 1 January 2021	10.4
Amounts adjusted	-3.5
Net changes over expected term	2.3
Balance on 31 December 2021	9.2
Amounts adjusted	-2.7
Net changes over expected term	5.6
Balance on 31 December 2022	12.2

Receivables had a gross carrying amount of EUR 3.2m in the year under review (previous year: EUR 0.8m). Significant changes in the gross carrying amount of trade receivables regularly result from changes in the normal course of business. The increase in the year under review is mainly due to the business activities in Poland.

As of 31 December 2022, trade receivables with a nominal value of EUR 7.8m (previous year: EUR 7.6m) were subject to judicial enforcement proceedings.

Other current assets/cash and cash equivalents

The estimate of expected credit losses applicable to other current assets/cash and cash equivalents is based on valuation inputs and external ratings. The expected credit losses are still classified as low.

As of the reporting date, the Group had cash and cash equivalents of EUR 240.5m (previous year: EUR 96.5m). Cash and cash equivalents are deposited with banks and financial institutions all of which have an investment grade rating. The impairment of cash and cash equivalents is calculated on the basis of expected losses within twelve months and thus reflects the short settlement periods. The Group assumes that its cash and cash equivalents are currently exposed to a very low risk in view of the external ratings of the banks and financial institutions. Accordingly, it has not recognised any impairments for materiality reasons.

The Group had granted short-term loans of EUR 4.4m as of 31 December 2022 (previous year: EUR 4.4m), which were secured by pledges on shares in real estate asset companies. Possible credit losses on these loans are calculated on the basis of expected loss within twelve months. TAG assumes that the default risk to which these assets are exposed will increase significantly if the underlying LTV in the real estate property companies serving as collateral exceeds 85% or if there is a payment default.

LIQUIDITY RISK

The Management Board is responsible for liquidity risk management and has established an appropriate model for managing short, medium and long-term finance and liquidity requirements. The Group controls liquidity risks by maintaining reasonable reserves and bank facilities and by means of ongoing monitoring of forecast and actual cash flows and the reconciliation of the maturities of financial assets and liabilities.

Other financial assets primarily concern investments of an indefinite duration. All other financial assets are due for settlement in less than one year.

The following table shows the contractual, non-discounted interest and principal payments towards financial liabilities.

Maturities of financial assets and liabilities in TEUR	Book value	Contractual payments		
		less than 1 year	1 to 5 years	more than 5 years
31 December 2022				
Primary financial instruments				
Liabilities to banks	2,522,039	165,315	1,259,479	860,784
Liabilities from corporate bonds and other loans	798,617	378,658	461,087	42,175
Liabilities from convertible bonds	460,628	2,938	478,813	0
Lease liabilities	42,115	7,798	12,756	23,311
Other financial liabilities	5,073	1,596	3,980	0
Derivative financial liabilities	4,335	0	1,980	2,355
Total	3,832,807	556,305	2,218,095	928,625
31 December 2021				
Primary financial instruments				
Liabilities to banks	2,066,510	170,501	963,840	1,110,487
Liabilities from corporate bonds and other loans	546,278	6,910	514,470	50,656
Liabilities from convertible bonds	457,793	2,938	480,768	0
Lease liabilities	28,164	3,164	11,366	22,503
Other financial liabilities	24,944	20,575	4,170	900
Derivative financial liabilities	16,648	0	13,597	3,051
Total	3,140,337	204,088	1,988,211	1,187,597

The options under convertible bond 2020/2026 may be exercised any time until the bond expires in August 2026. In this connection, TAG has a cash settlement option.

The Group is able to utilise overdraft facilities. The total amount not utilised as of the reporting date in Germany stands at EUR 149.5m (previous year: EUR 145.0m). The Group expects to be able to settle its liabilities from operating cash flow, the inflow of financial assets due for settlement and existing credit facilities at all times.

FINANCE RISK

TAG is dependent on raising debt capital on reasonable terms to fund its ongoing business and acquisitions. In the event of a crisis in the international financial markets, TAG could find it substantially more difficult to raise the necessary funding and would thus experience liquidity problems. If this results in any problems in servicing ongoing loans, lenders could institute foreclosure proceedings, with such distress sales leading to considerable financial disadvantages for TAG. TAG is still making use of current market conditions to restructure key loan agreements on a long-term basis in order to mitigate this risk.

In addition, loans of a total of EUR 2,526m (previous year: EUR 1,693m) have been raised within the Group for which financial covenants specifying certain capital service ratios and equity/debt ratios have been agreed. If any of these covenants are breached, premature loan repayments may be necessary.

Similarly, the corporate and convertible bonds as well as the borrower's note loan are subject to certain terms and conditions which, if breached, constitute a liquidity risk. These bonds and loans can be terminated in the event of any breach of these covenants (see also 'Disclosures in accordance with Section 289a and Section 315a (1) of the German Commercial Code' in the combined management report).

As of the reporting date, all main financial covenants stipulated in loan contracts were complied with.

COLLATERAL

The Group holds collateral in the form of financial assets (on-demand accounts and savings accounts) from tenants valued at around EUR 52.8m (previous year: EUR 50.8m). The relevant contracts provide for collateral equalling up to three monthly rental instalments to be provided.

REPORTING ON OTHER INFORMATION

OTHER FINANCIAL OBLIGATIONS

Liabilities under operating leases are accounted for in accordance with IFRS 16. In addition, there are financial obligations of TEUR 2,428 (previous year: TEUR 2,237) particularly under service or licence contracts. Of these, an amount of TEUR 508 (previous year: TEUR 115) is due for settlement in one to five years. The remaining amount is due for settlement within one year.

In the previous year, there were still other financial obligations of up to EUR 492.1m from the purchase agreement concluded on 22 December 2021 for the acquisition of all shares in ROBYG.

FEES PAYABLE TO STATUTORY AUDITORS

Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft has audited the annual and consolidated financial statements of TAG Immobilien AG as well as the annual financial statements of various subsidiaries where mandatory audits were required. In addition, a limited-assurance review of the condensed interim consolidated financial statements and of the condensed interim group management reports as of 30 June 2022 was performed. Other assurance services include the performance of a pro forma audit of financial information and the drafting of a comfort letter in connection with capital market transactions. Other services entail advisory services in connection with the EU taxonomy.

The fees of a total of TEUR 1,306 (plus value added tax at the statutory rate) payable within the entire Group for the services of the statutory auditors break down as follows:

- TEUR 745 for auditing services
- TEUR 554 for other assurance services and
- TEUR 7 for other services.

TEUR 10 of this includes subsequent charges from the previous year for the audit of a subsidiary.

In the previous year, mandatory audits as well as a limited-assurance review of the condensed consolidated interim financial report and the Group management report as of 30 June 2021 as well as a voluntary audit of the financial statements as of the reporting date had been performed by KPMG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft for a fee of TEUR 923. This includes charges for auditing services for a subsidiary in the amount of TEUR 59 for the previous year. In addition, miscellaneous consulting services valued at TEUR 70 were provided by KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Additional charges of TEUR 2 arose for tax consultancy services from 2020, net of value added tax at the statutory rate in all cases.

HEADCOUNT

TAG had the following average number of employees in the last two years:

Employees	2022	2021
Operational employees	922	613
Caretakers	494	493
Administration and central area	325	186
Craftsmen	92	82
Total	1,833	1,374

RELATED PARTIES

As in the previous year, there were no transactions with related parties with the exception of the remuneration paid to the Company's governance bodies as listed below.

SUPERVISORY BOARD

The members of the Supervisory Board and the offices held by them in other supervisory boards or comparable domestic and international corporate governance bodies in the year under review are listed below:

- Rolf Elgeti, businessman, Potsdam (Chairman)
 - Deutsche Leibreiten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Chairman)
 - NEXR Technologies SE, Berlin (Chairman)
 - Laurus Property Partners GmbH, Munich
 - Creditshelf Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (Chairman)
 - Highlight Event and Entertainment AG, Pratteln, Switzerland
 - Obotrita Hotel SE, Potsdam (Chairman)
- Lothar Lanz, businessman, Munich (Deputy Chairman)
 - Home24 SE, Berlin (Chairman)
 - Bauwert AG, Bad Kötzting (Deputy Chairman)
 - Dermapharm Holding SE, Grünwald
 - SMG Swiss Marketplace Group AG, Zurich, Switzerland (Chairman of the Board of Directors)
 - HV Capital Manager GmbH, Munich, since May 2022
- Dr. Philipp K. Wagner, attorney, Berlin
 - Hevella Capital GmbH & Co. KGaA, Potsdam
- Prof. Dr. Kristin Wellner, university professor, Leipzig
- Harald Kintzel, attorney, Berlin, employee representative
- Katja Gehrmann, accounts receivable manager, Hamburg, employee representative, until 21 December 2021
- Fatma Demirbaga-Zobel, property manager, Hamburg, employee representative, from 22 December 2021

The remuneration paid to the Supervisory Board in the year under review came to TEUR 365 (previous year: TEUR 365) plus expenses and value added tax and contains only short-term benefits.

MANAGEMENT BOARD

The members of the Management Board and the offices which they hold on other supervisory boards or comparable domestic and non-domestic supervisory bodies in 2022 are set out below:

- Claudia Hoyer, Chief Operating Officer, Potsdam
 - Vantage Development S.A., Wrocław, Poland (Group mandate)
 - ROBYG S.A., Warsaw, Poland (Group mandate), since March 2022
- Martin Thiel, Chief Financial Officer, Hamburg
 - Vantage Development S.A., Wrocław, Poland (Deputy Chairman, Group mandate)
 - ROBYG S.A., Warsaw, Poland (Deputy Chairman, Group mandate), since March 2022

Remuneration accruing to the Management Board that was paid out in the year under review breaks down as follows:

Remuneration of the management board in TEUR	2022	2021
short-term employee benefits	1,262	1,668
post-employment benefits	358	-
share-based payment	716	3.306
Total	2,336	4,974

The post-termination benefits relate to the long-term remuneration accruing in earlier years and paid out in 2022 for Dr. Harboe Vaagt, who retired with effect from 31 December 2021.

DECLARATION ON THE GERMAN CORPORATE GOVERNANCE CODE PURSUANT TO SECTION 161 OF THE GERMAN STOCK CORPORATION ACT

The joint declaration of the Management Board and the Supervisory Board concerning the recommendations of the Government Commission on the German Corporate Governance Code required pursuant to Section 161 (1) of the German Stock Corporation Act has been prepared and made available to shareholders on the TAG website.

Hamburg, 13 March 2023

Claudia Hoyer

(COO)

Martin Thiel

(CFO)

MATERIAL EVENTS AFTER THE REPORTING DATE

No reportable events occurred after the reporting date.

Hamburg, 13 March 2023

Claudia Hoyer

(COO)

Martin Thiel

(CFO)

LIST OF SHAREHOLDINGS IN ACCORDANCE WITH SECTION 313 (2) OF THE GERMAN COMMERCIAL CODE

Name of company	Registered office	Share in capital %
Parent company	Hamburg	
TAG Immobilien AG	Hamburg	100.0
Fully consolidated companies		
Portfolio Deutschland		
Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH	Hamburg	100.0
Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH	Hamburg	100.0
BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH	Hamburg	100.0
VFHG Verwaltungs GmbH	Hamburg	100.0
Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH	Hamburg	100.0
Bau-Verein zu Hamburg 'Junges Wohnen' GmbH	Hamburg	100.0
URANIA Grundstücksgesellschaft mbH	Hamburg	100.0
BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	100.0
Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	100.0
TAG Handwerkerservice GmbH	Hamburg	100.0
TAG Steckelhörn Immobilien GmbH	Hamburg	100.0
TAG Brandenburg-Immobilien GmbH	Hamburg	100.0
TAG Gotha Wohnimmobilien GmbH & Co. KG	Hamburg	100.0
TAG Wohnen & Service GmbH	Hamburg	100.0
TAG Immobilien Verwaltung GmbH	Hamburg	100.0
TAG Potsdam-Immobilien GmbH	Hamburg	100.0
TAG Portfolio Mecklenburg-Vorpommern GmbH & Co. KG	Hamburg	100.0
TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH	Hamburg	100.0
TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen mbH	Hamburg	100.0
TAG Portfolio Sachsen GmbH & Co. KG	Hamburg	100.0
TAG Immobilien Service GmbH*	Hamburg	100.0
TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH	Hamburg	100.0
Energie Wohnen Service GmbH*	Hamburg	100.0
TAG Finance Holding GmbH	Hamburg	100.0
TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Hamburg	100.0
TAG Nordimmobilien GmbH	Hamburg	100.0
TAG Sachsenimmobilien GmbH	Hamburg	100.0
TAG NRW-Wohnimmobilien & Beteiligungs GmbH	Hamburg	100.0
TAG 1. NRW-Immobilien GmbH	Hamburg	100.0
TAG 2. NRW-Immobilien GmbH	Hamburg	100.0
TAG Leipzig-Immobilien GmbH	Hamburg	100.0
TAG Marzahn-Immobilien GmbH	Hamburg	100.0
TAG SH-Immobilien GmbH	Hamburg	100.0

TAG Magdeburg-Immobilien GmbH	Hamburg	100.0
TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH	Hamburg	100.0
TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH	Hamburg	100.0
TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH	Hamburg	100.0
TAG Chemnitz-Immobilien GmbH	Hamburg	100.0
TAG Spreewaldviertel-Immobilien GmbH	Hamburg	100.0
TAG Wohnen GmbH*	Hamburg	100.0
TAG Stadthaus am Anger GmbH	Hamburg	100.0
TAG TSA Wohnimmobilien GmbH*	Hamburg	100.0
Multimedia Immobilien GmbH	Hamburg	100.0
TAG Zuhause Wohnen GmbH	Hamburg	100.0
TAG Schwerin-Immobilien GmbH	Hamburg	100.0
TAG Greifswald-Immobilien GmbH	Hamburg	100.0
TAG Vogtland-Immobilien GmbH	Hamburg	100.0
Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVW Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG	Hamburg	98.7
TAG Halle-Immobilien GmbH	Hamburg	94.9
TAG Grimma-Immobilien GmbH	Hamburg	94.9
TAG Sachsen-Anhalt Immobilien GmbH	Hamburg	94.9
TAG Cottbus-Immobilien GmbH	Hamburg	94.8
TAG Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH	Hamburg	94.8
TAG Bartol Immobilien GmbH	Hamburg	94.8
TAG Certram Immobilien GmbH	Hamburg	94.8
TAG Sivaka Immobilien GmbH	Hamburg	94.8
TAG Zidal Immobilien GmbH	Hamburg	94.8
TAG Chemnitz Straubehof Immobilien GmbH	Hamburg	94.8
TAG Chemnitz Muldental Immobilien GmbH	Hamburg	94.8
TAG Chemnitz Zeisigwald Immobilien GmbH	Hamburg	94.8
TAG Havel-Wohnimmobilien GmbH	Hamburg	94.8
TAG Gotha-Immobilien GmbH	Hamburg	94.8
TAG Müritztal-Immobilien GmbH	Hamburg	94.8
TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH	Hamburg	94.0
TAG Portfolio Thüringen GmbH & Co. KG**	Hamburg	100.0
TAG Wohnungsgesellschaft Gera mbH	Hamburg	100.0
TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Debschwitz mbH	Hamburg	100.0
TAG Merseburg-Immobilien GmbH	Hamburg	94.0
TAG Grasmus Immobilien GmbH	Hamburg	84.8
Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH*	Hamburg	84.8
Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	84.8
TAG Colonia-Immobilien AG	Hamburg	84.2
Colonia Wohnen GmbH	Hamburg	84.2
Colonia Immobilien Verwaltung GmbH	Hamburg	84.2
Colonia Portfolio Ost GmbH	Hamburg	84.2
Colonia Portfolio Berlin GmbH	Hamburg	84.2
Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG	Hamburg	84.2
Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG	Hamburg	84.2
Colonia Wohnen Siebte GmbH	Hamburg	84.2
Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG**	Hamburg	84.2
TAG Wohnimmobilien Halle GmbH & Co. KG	Hamburg	84.2
FC REF I GmbH	Grünwald	80.0

Portfolio Poland		
TAG Residential Real Estate Sp.z.o.o.	Wrocław, Poland	100.0
TAG Residential Real Estate 2 Sp.z.o.o.	Wrocław, Poland	100.0
Vantage Development S.A.	Wrocław, Poland	100.0
VD sp. z o.o.	Wrocław, Poland	100.0
VD Serwis sp. z o.o.	Wrocław, Poland	100.0
VD Rent Poznań 1 sp. z o.o.	Wrocław, Poland	100.0
VD Rent Łódź 1 sp. z o.o.	Wrocław, Poland	100.0
VD Rent Wrocław 1 sp. z o.o.	Wrocław, Poland	100.0
VD Sp. z o. o., Mieszkania XX sp. k.	Wrocław, Poland	100.0
VD Rent Wrocław 2 Sp. z o.o.	Wrocław, Poland	100.0
Biznes Port sp. z o.o.	Wrocław, Poland	65.0
Popowice sp. z o.o.	Wrocław, Poland	65.0
Port Popowice sp. z o.o. sp. k.	Wrocław, Poland	65.0
ROBYG S.A.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Warsaw, Poland	100.0
Overkam 7 Qube Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Warsaw, Poland	100.0
Kuropatwy Park Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Park Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Księgowość Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
Jagodno Estates Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Morenova Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
Star Property Sp. z o.o. in liquidation	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
IGD SILESIA Sp. z o.o. in liquidation	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
P-Administracja Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0

ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Business Park Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Residence Sp. z o.o. (formerly: ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.)	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Property Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
Królewski Park Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Praga Arte Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Green Mokotów sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Warsaw, Poland	100.0
Barium Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
Barium 1 sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Finance Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Young City 3 Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Project Management Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG 24 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
GK ROBYG Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
PZT Transbud S.A.	Warsaw, Poland	100.0
PZT 'Transbud Service' Sp. z o.o. in liquidation	Warsaw, Poland	100.0
PZT 'Transbud Trading - 3' Sp. z o.o. in liquidation	Ślawno, Polen	100.0
ROBYG 27 Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG 18 Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Grobla Park Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Ursynów Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
Overkam 7 Qube SPV12 Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Zajeżdźnia Wrzeszcz Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG 19 Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Working Balance Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG 21 Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG 22 Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0

10/165 ROBYG Praga Investment I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Warsaw, Poland	100.0
15/167 ROBYG Praga Investment I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Warsaw, Poland	100.0
8/126 ROBYG Praga Investment I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Warsaw, Poland	100.0
9/151 ROBYG Praga Investment I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Nowy Wrocław 1 Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Wega Development Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Zajeżdźnia Wrzeszcz 2 Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG 23 Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG 24 Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
GYBOR Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
TM Investment Holding Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG 25 Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG 26 Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG 28 Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	51.0
ROBYG 29 Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG 30 Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG Piątkowo Sp. z o.o. (vormals: „Auto-Centrum” Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne S.A.)	Warsaw, Poland	100.0
RBD Wilanów Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
PRZYBRZEŻNA Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
KAJAR Investment sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
MKO Investment Holding sp. z o.o.	Warsaw, Poland	100.0
Apartamenty przy metrze sp. z o.o. in organization	Warsaw, Poland	100.0
ROBYG WPB sp. z o.o.	Warsaw, Poland	99.8

Name of company	Registered office	Share in capital %	Equity TEUR	Consolidated net profit TEUR
Companies reported at equity				
Altstadt Assekuranzvermittlung und Schadensmanagement GmbH***	Hamburg, Germany	49.0	225.0	545.0
Texas Gewerbeimmobilien S.à.r.l. i.L. ****	Luxemburg, Luxembourg	20.0	-3,358.0	-61.0
IPD Invest Sp. z o.o. *****	Wrocław, Poland	50.0	52.0	-33.0

* Utilisation of the exemption provisions set out in section 264 (3) of the German Commercial Code (HGB)

** Exemption according to Section 264b HGB

*** Equity and net income/loss are based on the stand-alone German GAAP (HGB) financial statements as of 31 December 2021

**** Equity and net income/loss are based on the stand-alone Lux GAAP financial statements as of 31 December 2021

***** Equity and net income/loss are based on the stand-alone Polish GAAP financial statements as of 31 December 2021

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

REPORT ON THE AUDIT OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AND OF THE COMBINED MANAGEMENT REPORT

Audit Opinions

We have audited the consolidated financial statements of TAG Immobilien AG, Hamburg/Germany, and its subsidiaries (the Group) which comprise the consolidated balance sheet as at 31 December 2022, the consolidated statement of profit and loss and other comprehensive income, the consolidated statement of changes in equity and the consolidated statement of cash flows for the financial year from 1 January to 31 December 2022, and the notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies. In addition, we have audited the combined management report for the parent and the group of TAG Immobilien AG, Hamburg/Germany, for the financial year from 1 January to 31 December 2022. In accordance with German legal requirements, we have not audited the content of the combined corporate governance statement referenced in the section "Corporate Governance Statement in accordance with Section 289f HGB and Section 315d HGB" of the combined management report, of the combined separate non-financial report referenced in the section "Sustainability Report and ESG Rating" of the combined management report, of the remuneration report pursuant to Section 162 German Stock Corporation Act (AktG) included in the section "Report on the Main Features of the Company's Compensation System (Remuneration Report under the German Stock Corporation Act pursuant to Section 162 AktG)" of the combined management report, the sections "Sustainable corporate development" and "Sustainability Report and ESG Rating" marked as unaudited of the combined management report, or of the executive directors' statement on the appropriateness and effectiveness of the entire internal control system and of the risk management system marked as unaudited and included in the section "Risk management" of the combined management report, or of further individual disclosures in the combined management report marked as unaudited.

In our opinion, on the basis of the knowledge obtained in the audit,

- the accompanying consolidated financial statements comply, in all material respects, with the IFRS as adopted by the EU and the additional requirements of German commercial law pursuant to Section 315e (1) German Commercial Code (HGB) and, in compliance with these requirements, give a true and fair view of the assets, liabilities and financial position of the Group as at 31 December 2022 and of its financial performance for the financial year from 1 January to 31 December 2022, and
- the accompanying combined management report as a whole provides an appropriate view of the Group's position. In all material respects, this combined management report is consistent with the consolidated financial statements, complies with German legal requirements and appropriately presents the opportunities and risks of future development. Our audit opinion on the combined management report does not cover the contents of the aforementioned combined corporate governance statement and reports (combined non-financial report and remuneration report). Furthermore, our audit opinion on the combined management report does not cover the contents of the aforementioned sections ("Sustainable corporate development", "Sustainability Report and ESG Rating") included in the combined management report, or of the executive directors' statement on the appropriateness and effectiveness of the entire internal control system and of the risk management system, or further individual disclosures in the combined management report marked as unaudited.

Pursuant to Section 322 (3) sentence 1 HGB, we declare that our audit has not led to any reservations relating to the legal compliance of the consolidated financial statements and of the combined management report.

Basis for the Audit Opinions

We conducted our audit of the consolidated financial statements and of the combined management report in accordance with Section 317 HGB and the EU Audit Regulation (No. 537/2014; referred to subsequently as “EU Audit Regulation”) and in compliance with German Generally Accepted Standards for Financial Statement Audits promulgated by the Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW). Our responsibilities under those requirements and principles are further described in the “Auditor’s Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements and of the Combined Management Report” section of our auditor’s report. We are independent of the group entities in accordance with the requirements of European law and German commercial and professional law, and we have fulfilled our other German professional responsibilities in accordance with these requirements. In addition, in accordance with Article 10 (2) point (f) of the EU Audit Regulation, we declare that we have not provided non-audit services prohibited under Article 5 (1) of the EU Audit Regulation. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinions on the consolidated financial statements and on the combined management report.

Key Audit Matters in the Audit of the Consolidated Financial Statements

Key audit matters are those matters that, in our professional judgement, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements for the financial year from 1 January to 31 December 2022. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole and in forming our audit opinion thereon; we do not provide a separate audit opinion on these matters.

In the following we present the key audit matters we have determined in the course of our audit:

1. Valuation of investment properties
2. Presentation of the acquisition of ROBYG Group in the consolidated financial statements

Our presentation of these key audit matters has been structured as follows:

- a) description (including reference to corresponding information in the consolidated financial statements)
- b) auditor’s response

1. Valuation of investment properties

- a) Investment properties of mEUR 6,569.9 are disclosed in the consolidated financial statements of TAG Immobilien AG as at 31 December 2022. The investment properties comprise portfolio real estate assets, project development properties for the own portfolio and undeveloped land. This item accounts for a total of 80.0% of the balance sheet total and has thus a material impact on the Group’s assets and liabilities. The executive directors of TAG Immobilien AG measure the investment properties at fair value. In the financial year 2022, a loss from the measurement at fair value of the investment properties totalling m EUR 64.2 was recognised in the consolidated statement of profit and loss. The valuation date was 31 December 2022. The fair value was determined by the accredited external experts CBRE GmbH, Frankfurt am Main/Germany, CBRE Sp. z o.o., Warsaw/Poland, and Newmark Polska Sp. z o.o., Warsaw/Poland. In doing so, the fair values of the portfolio real estate assets are determined using the discounted cash flow method, the fair values of project developments are determined using the residual value method and the fair values of undeveloped land are determined on the basis of comparative values or using the residual value method. Next to the actual data provided by the Company, which include, for example, the lettable area, vacancy, scheduled investments in maintenance or modernisation and the actual rent, further measurement-related assumptions are taken into account in determining the fair values of the properties. These assumptions are subject to significant estimation uncertainties and judgement.

Even minor changes in the assumptions relevant for the measurement can lead to material changes in the fair values resulting from the calculation. The main valuation assumptions for the valuation of the investment properties are current and future market rents as well as capitalisation and discount rates. Against this back-drop, and due to the complexity of the valuation models, this subject was of particular importance within the context of our audit.

The disclosures of the executive directors on the measurement of investment properties are included in the chapters "Recognition and valuation principles" as well as "1. Investment properties" and the disclosures on the related estimation uncertainty in the chapter "Material judgements and estimates" of the notes to the consolidated financial statements.

- b) As part of our audit, we gained an understanding of the process for the valuation of real estate assets with regard to the investment properties located in Germany, examined the internal control system that was in place to assess the fair values determined by the German external expert and performed a test of the design and implementation, and operating effectiveness of the implemented control relevant to the audit. We critically assessed the competence, capabilities and objectivity of the external expert. To this end, together with our internal real estate valuation specialists, we assessed the conformity of the valuation method applied in accordance with IAS 40 in conjunction with IFRS 13, gained an understanding of the calculation and method of the valuation model and squared the parameters used for determining the fair values with the underlying contractual data for properties which were selected randomly and in a risk-oriented manner or – to the extent that they were based on assumptions and estimates – assessed their appropriateness with regard to the methods, assumptions and data used by TAG Immobilien AG's executive directors, also based on available market data. In addition, we made on-site visits and carried out inquiries of the external expert for a sample of properties.

As regards the audit of the valuation of the investment properties located in Poland, we instructed the component auditors by means of audit instructions. We examined their work by assessing the reliability of the component auditors, being closely involved in the work and monitoring the work. In a next step, we used the work assessing the completeness and appropriateness of the audit evidence obtained by the respective component auditor.

In addition, we audited the completeness and accuracy of the disclosures made in the notes to the consolidated financial statements required by IAS 40 and IFRS 13.

2. Presentation of the acquisition of ROBYG Group in the consolidated financial statements

- a) With purchase agreement dated 22 December 2021 and with effect as of 31 March 2022, TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, a wholly-owned subsidiary of TAG Immobilien AG, acquired 100% of the shares in ROBYG S.A., with registered office in Warsaw/Poland, for a purchase price of mEUR 526. TAG Immobilien AG recognises the business combination in the consolidated financial statements in accordance with IFRS 3. The assets, liabilities and contingent liabilities, which are stated at fair value, related to the acquisition of ROBYG S.A. are based on values from the purchase price allocation carried out by TAG on the basis of the documents provided by ROBYG S.A. In line with these documents, the purchase price was chiefly allocated to the real estate assets (mEUR 710.4). Taking into account the sundry net assets measured at fair values, goodwill amounted to mEUR 243.3 as at 31 December 2022 (31 March 2022: mEUR 244.8).

Given the complexity of the transaction and the related risk of material misstatements of the assets, liabilities, financial position and financial performance as well as the assumptions and estimates subject to discretionary judgement required to be made by the executive directors in order to carry out the purchase price allocation, this matter was of particular significance in our audit.

The executive directors' disclosures on the acquisition of ROBYG S.A. are included in the section "Acquisition of ROBYG S.A." of the notes to the consolidated financial statements.

b) As part of our audit, amongst others based on a review of the agreements under company law and the criteria defined in IFRS 10, we gained an understanding of the executive directors' assessment that TAG has been controlling ROBYG as of 31 March 2022 and has to include ROBYG in the consolidated financial statements by way of consolidation. As part of the audit of the purchase price allocation, next to the measurement of the consideration transferred by TAG, we assessed the methodological approach of the executive directors with regard to the identification of acquired assets as well as the conceptual assessment of the valuation models taking into account the provisions conferred by IFRS 3. In consultation with our internal valuation specialists, we gained an understanding of and examined the valuation methods applied taking into account the requirements set out in IFRS 13. In this regard, we analysed the assumptions and estimates requiring discretionary judgement made by the executive directors in order to determine the fair values of the assumed and identified assets as well as of the assumed liabilities and contingent liabilities at the acquisition date, and, taking into account the data used, assessed whether they correspond to general and industry-specific market expectations. This also notably comprised an analysis of the selling prices and costs for the completion of real estate projects recognised by the executive directors. We gained an understanding of the calculation of the models underlying the valuation, reviewed the future expected cash flows used for plausibility and squared the fair values with the assumptions and expectations of reasonable, external market participants at the date of acquisition. Furthermore, we audited whether ROBYG Group's accounting policies corresponding to TAG's accounting principles were consistently applied and whether the tax effects of the business combination were properly recognised on the consolidated balance sheet. We gained an understanding of and assessed the presentation of the initial consolidation in the consolidation system.

In addition, we audited the disclosures of the executive directors on the acquisition of ROBYG Group in the notes to the consolidated financial statements regarding the relevant requirements set out in IFRS 3.

Other Information

The executive directors and/or the supervisory board are responsible for the other information. The other information comprises:

- the report of the supervisory board,
- the EPRA reporting,
- the consolidated corporate governance statement pursuant to Section 315d HGB, which is combined with the corporate governance statement pursuant to Section 289f HGB and referenced in the section "Corporate Governance Statement in accordance with Section 289f and Section 315d HGB" of the combined management report,
- the separate consolidated non-financial report pursuant to Sections 315b (3) and 315c HGB, which is expected to be presented to us after the date of this auditor's report and which is combined with the separate non-financial report pursuant to Sections 289b (3) and 289c to 289e HGB and referenced in the section "Sustainability Report and ESG Rating" of the combined management report,
- the sections "Sustainable corporate development" and "Sustainability Report and ESG Rating" of the combined management report,
- the remuneration report in the section "Report on the Main Features of the Company's Compensation System (Remuneration Report under the German Stock Corporation Act pursuant to Section 162 AktG)" of the combined management report,
- the executive directors' statement on the appropriateness and effectiveness of the entire internal control system and of the risk management system included in the section "Risk management" of the combined management report,
- the other disclosures of the combined management report marked as unaudited,
- the executive directors' confirmation regarding the consolidated financial statements and the combined management report pursuant to Section 297 (2) sentence 4 and Section 315 (1) sentence 5 HGB, and
- all other parts of the annual report or disclosures in the combined management report marked as unaudited,
- but not the consolidated financial statements, not the audited content of the combined management report and not our auditor's report thereon.

The supervisory board is responsible for the report of the supervisory board. The executive directors and the supervisory board are responsible for the statement in accordance with Section 161 AktG concerning the German Corporate Governance Code, which is part of the consolidated corporate governance statement combined with the corporate governance statement, and for the remuneration report pursuant to Section 162 AktG. Otherwise the executive directors are responsible for the other information.

Our audit opinions on the consolidated financial statements and on the combined management report do not cover the other information, and consequently we do not express an audit opinion or any other form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit, our responsibility is to read the other information identified above and, in doing so, to consider whether the other information

- is materially inconsistent with the consolidated financial statements, with the audited content of the combined management report or our knowledge obtained in the audit, or
- otherwise appears to be materially misstated.

Responsibilities of the Executive Directors and the Supervisory Board for the Consolidated Financial Statements and the Combined Management Report

The executive directors are responsible for the preparation of the consolidated financial statements that comply, in all material respects, with IFRS as adopted by the EU and the additional requirements of German commercial law pursuant to Section 315e (1) HGB, and that the consolidated financial statements, in compliance with these requirements, give a true and fair view of the assets, liabilities, financial position and financial performance of the Group. In addition, the executive directors are responsible for such internal control as they have determined necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud (i.e., fraudulent financial reporting and misappropriation of assets) or error.

In preparing the consolidated financial statements, the executive directors are responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern. They also have the responsibility for disclosing, as applicable, matters related to going concern. In addition, they are responsible for financial reporting based on the going concern basis of accounting unless there is an intention to liquidate the Group or to cease operations, or there is no realistic alternative but to do so.

Furthermore, the executive directors are responsible for the preparation of the combined management report that as a whole provides an appropriate view of the Group's position and is, in all material respects, consistent with the consolidated financial statements, complies with German legal requirements, and appropriately presents the opportunities and risks of future development. In addition, the executive directors are responsible for such arrangements and measures (systems) as they have considered necessary to enable the preparation of a combined management report that is in accordance with the applicable German legal requirements, and to be able to provide sufficient appropriate evidence for the assertions in the combined management report.

The supervisory board is responsible for overseeing the Group's financial reporting process for the preparation of the consolidated financial statements and of the combined management report.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements and of the Combined Management Report

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and whether the combined management report as a whole provides an appropriate view of the Group's position and, in all material respects, is consistent with the consolidated financial statements and the knowledge obtained in the audit, complies with the German legal requirements and appropriately presents the opportunities and risks of future development, as well as to issue an auditor's report that includes our audit opinions on the consolidated financial statements and on the combined management report.

Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Section 317 HGB and the EU Audit Regulation and in compliance with German Generally Accepted Standards for Financial Statement Audits promulgated by the Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) will always detect a material misstatement. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements and this combined management report.

We exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also

- identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements and of the combined management report, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinions. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than the risk of not detecting a material misstatement resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal controls.
- obtain an understanding of internal control relevant to the audit of the consolidated financial statements and of arrangements and measures relevant to the audit of the combined management report in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an audit opinion on the effectiveness of these systems.
- evaluate the appropriateness of accounting policies used by the executive directors and the reasonableness of estimates made by the executive directors and related disclosures.
- conclude on the appropriateness of the executive directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in the auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements and in the combined management report or, if such disclosures are inadequate, to modify our respective audit opinions. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to be able to continue as a going concern.

- evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements present the underlying transactions and events in a manner that the consolidated financial statements give a true and fair view of the assets, liabilities, financial position and financial performance of the Group in compliance with IFRS as adopted by the EU and with the additional requirements of German commercial law pursuant to Section 315e (1) HGB.
- obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express audit opinions on the consolidated financial statements and on the combined management report. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinions.
- evaluate the consistency of the combined management report with the consolidated financial statements, its conformity with German law, and the view of the Group's position it provides.
- perform audit procedures on the prospective information presented by the executive directors in the combined management report. On the basis of sufficient appropriate audit evidence we evaluate, in particular, the significant assumptions used by the executive directors as a basis for the prospective information, and evaluate the proper derivation of the prospective information from these assumptions. We do not express a separate audit opinion on the prospective information and on the assumptions used as a basis. There is a substantial unavoidable risk that future events will differ materially from the prospective information.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We provide those charged with governance with a statement that we have complied with the relevant independence requirements, and communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, the actions taken or safeguards applied to eliminate independence threats. From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements for the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in the auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter.

OTHER LEGAL AND REGULATORY REQUIREMENTS

Report on the Audit of the Electronic Reproductions of the Consolidated Financial Statements and of the Combined Management Report Prepared for Publication Pursuant to Section 317 (3a) HGB Audit Opinion

We have performed an audit in accordance with Section 317 (3a) HGB to obtain reasonable assurance whether the electronic reproductions of the consolidated financial statements and of the combined management report (hereinafter referred to as "ESEF documents") prepared for publication, contained in the file, which has the SHA-256 value B14D5BB0A4A-2B6EB57412AE83B69556C1AF2C73C7F40689F32C30CC7BE0F94A5, meet, in all material respects, the requirements for the electronic reporting format pursuant to Section 328 (1) HGB ("ESEF format"). In accordance with the German legal requirements, this audit only covers the conversion of the information contained in the consolidated financial statements and the combined management report into the ESEF format, and therefore covers neither the information contained in these electronic reproductions nor any other information contained in the file identified above.

In our opinion, the electronic reproductions of the consolidated financial statements and of the combined management report prepared for publication contained in the file identified above meet, in all material respects, the requirements for the electronic reporting format pursuant to Section 328 (1) HGB. Beyond this audit opinion and our audit opinions on the accompanying consolidated financial statements and on the accompanying combined management report for the financial year from 1 January to 31 December 2022 contained in the “Report on the Audit of the Consolidated Financial Statements and of the Combined Management Report” above, we do not ex-press any assurance opinion on the information contained within these electronic reproductions or on any other information contained in the file identified above.

Basis for the Audit Opinion

We conducted our audit of the electronic reproductions of the consolidated financial statements and of the combined management report contained in the file identified above in accordance with Section 317 (3a) HGB and on the basis of the IDW Auditing Standard: Audit of the Electronic Reproductions of Financial Statements and Management Reports Prepared for Publication Purposes Pursuant to Section 317 (3a) HGB (IDW AuS 410 (06.2022)). Our responsibilities in this context are further described in the “Group Auditor’s Responsibilities for the Audit of the ESEF Documents” section. Our audit firm has applied the IDW Standard on Quality Management: Requirements for Quality Management in the Audit Firm (IDW QS 1).

Responsibilities of the Executive Directors and the Supervisory Board for the ESEF Documents

The executive directors of the parent are responsible for the preparation of the ESEF documents based on the electronic files of the consolidated financial statements and of the combined management report according to Section 328 (1) sentence 4 no. 1 HGB and for the tagging of the consolidated financial statements according to Section 328 (1) sentence 4 no. 2 HGB.

In addition, the executive directors of the Parent are responsible for such internal controls that they have considered necessary to enable the preparation of ESEF documents that are free from material intentional or unintentional non-compliance with the requirements for the electronic reporting format pursuant to Section 328 (1) HGB.

The supervisory board is responsible for overseeing the process for preparing the ESEF documents as part of the financial reporting process.

Group Auditor’s Responsibilities for the Audit of the ESEF Documents

Our objective is to obtain reasonable assurance about whether the ESEF documents are free from material intentional or unintentional non-compliance with the requirements of Section 328 (1) HGB.

We exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit.

We also

- identify and assess the risks of material intentional or unintentional non-compliance with the requirements of Section 328 (1) HGB, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.
- obtain an understanding of internal control relevant to the audit on the ESEF documents in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an assurance opinion on the effectiveness of these controls.

- evaluate the technical validity of the ESEF documents, i.e. whether the file containing the ESEF documents meets the requirements of the Delegated Regulation (EU) 2019/815, in the version in force at the balance sheet date, on the technical specification for this electronic file.
- evaluate whether the ESEF documents enable a XHTML reproduction with content equivalent to the audited consolidated financial statements and to the audited combined management report.
- evaluate whether the tagging of the ESEF documents with Inline XBRL technology (iXBRL) in accordance with the requirements of Articles 4 and 6 of the Delegated Regulation (EU) 2019/815, in the version in force at the balance sheet date, enables an appropriate and complete machine-readable XBRL copy of the XHTML reproduction.

Further Information pursuant to Article 10 of the EU Audit Regulation

We were elected as Group auditor by the general meeting on 13 May 2022. We were engaged by the supervisory board on 23 May 2022. We have been the Group auditor of TAG Immobilien AG, Hamburg/Germany, since the financial year 2022.

We declare that the audit opinions expressed in this auditor's report are consistent with the additional report to the audit committee pursuant to Article 11 of the EU Audit Regulation (long-form audit report).

OTHER MATTER – USE OF THE AUDITOR'S REPORT

Our auditor's report must always be read together with the audited consolidated financial statements and the audited combined management report as well as with the audited ESEF documents. The consolidated financial statements and the combined management report converted into the ESEF format – including the versions to be submitted for inclusion in the Company Register – are merely electronic reproductions of the audited consolidated financial statements and the audited combined management report and do not take their place. In particular, the ESEF report and our audit opinion contained therein are to be used solely together with the audited ESEF documents made available in electronic form.

GERMAN PUBLIC AUDITOR RESPONSIBLE FOR THE ENGAGEMENT

The German Public Auditor responsible for the engagement is Annika Deutsch.

Hamburg/Germany, 13 March 2023

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Signed:
Annika Deutsch
Wirtschaftsprüferin
(German Public Auditor)

Signed:
Maximilian Freiherr v. Perger
Wirtschaftsprüfer
(German Public Auditor)

RESPONSIBILITY STATEMENT

To the best of our knowledge, and in accordance with the applicable reporting principles for financial reporting, the consolidated financial statements give a true and fair view of the Group's assets, financial position and earnings situation, and the combined management report includes a fair review of the development and performance of the business and the Group's situation, as well as a description of the principal opportunities and risks associated with the expected development of the Group.

Hamburg, 13 March 2023

Claudia Hoyer
COO

Martin Thiel
CFO

TAG FINANCIAL CALENDAR 2023

PUBLICATIONS / EVENTS

16 March 2023	Publication of Annual Report 2022
20 April 2023	Publication of Sustainability Report 2022
26 April 2023	Capital Markets Day in Warsaw, Poland
11 May 2023	Publication of Interim Statement Q1 2023
16 May 2023	Annual General Meeting, Hamburg
14 August 2023	Publication of Interim Report Q2 2023
14 November 2023	Publication of Interim Statement Q3 2023

CONFERENCES

09–10 January 2023	ODDO BHF Forum - Virtual days
12 January 2023	Barclays European Real Estate Conference, London
17 January 2023	Kepler Cheuvreux 22nd German Corporate Conference (GCC), Frankfurt
09–10 March 2023	16th European Property Seminar - Van Lanschot Kempen, New York
22–24 March 2023	BofA EMEA - Real Estate CEO Conference, London
24–25 May 2023	Kempen's 21st European Property Seminar, Amsterdam
05 September 2023	Commerzbank & ODDO BHF Conference, Frankfurt
18–22 September 2023	Baader Investment Conference, Munich
18–20 September 2023	Berenberg Twelfth German Corporate Conference, Munich
28 September 2023	Societe Generale Pan-European Real Estate Conference, London



TAG Headquarter Hamburg (Hamburg)

CONTACT

TAG Immobilien AG

Dominique Mann

Head of Investor & Public Relations

Phone +49 40 380 32 - 300

Fax +49 40 380 32 - 388

ir@tag-ag.com

Steckelhörn 5

20457 Hamburg

www.tag-ag.com

The English version of the 2022 Annual Report is a translation of the German version. The German version is legally binding.

Layout and Typesetting: Gunda Schütt Design & Bertung

TAG

Immobilien AG

Steckelhörn 5
20457 Hamburg
Phone +49 40 380 32 - 0
Fax +49 40 380 32 - 390
info@tag-ag.com
www.tag-ag.com

ZAŁĄCZNIK 10

DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW

„Administrator Zabezpieczenia” oznacza Wojciecha Pfadta, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zacisza 12, 05-822 Milanówek, Polska powołanego do pełnienia funkcji administratora zabezpieczenia w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do Gwarancji na podstawie umowy z dnia 5 czerwca 2023 r. zawartej pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczenia (**„Umowa z Administratorem”**).

„Agent Dokumentacyjny” oznacza podmiot wskazany w Punkcie 16 Suplementu Emisyjnego, który będzie przechowywać, zgodnie z art. 16 Ustawy o Obligacjach, wydruki wszelkich dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu Ustawy o Obligacjach.

„Agent Kalkulacyjny” oznacza podmiot wskazany w Punkcie 15 Suplementu Emisyjnego.

„ASO GPW” oznacza Alternatywny System Obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2) Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

„GPW BondSpot S.A.” oznacza BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie lub jej następcę prawnego.

„Certyfikat Rezydencji” oznacza ważny i aktualny certyfikat rezydencji podatkowej, o którym mowa, w zależności od przypadku, w art. 4a pkt 12 PDOP lub w art. 5a pkt 21 PDOF.

„Depozyt” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW.

„Depozytariusz” oznacza każdy z podmiotów prowadzących Rachunek Obligacji.

„Dozwolone Zadłużenie” oznacza Zadłużenie Finansowe Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, którego wartość jest równa lub niższa 60% wartości sumy skonsolidowanych aktywów wykazanych w odpowiednio audytowanym rocznym lub półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, a w przypadku braku obowiązku sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, w odpowiednio (rocznym lub półrocznym) Skonsolidowanym Sprawozdaniu Pro-forma Grupy Emitenta;

„Dozwolona Gwarancja lub Poręczenie” oznacza poręczenia, gwarancje, przystąpienie do długu lub przyjęcie w inny sposób odpowiedzialności względem osoby trzeciej udzielone przez Emitenta lub Podmiot z Grupy Emitenta udzielone:

1. na zabezpieczenie finansowania uzyskanego w celu całkowitej lub częściowej spłaty obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji;
2. na zabezpieczenie Dozwolonego Zadłużenia (z wyłączeniem zabezpieczenia wierzytelności wewnątrzgrupowych w Grupie Emitenta lub Grupie Gwaranta);
3. na zabezpieczenie zobowiązań Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta związanych z Działalnością Podstawową prowadzoną w Dniu Emisji przez Emitenta lub odpowiednio dany Podmiot z Grupy Emitenta, a w przypadku Podmiotu z Grupy Emitenta, który został utworzony po Dniu Emisji w związku z Działalnością Podstawową takiego podmiotu, która odpowiada działalności prowadzonej przez Emitenta lub inny Podmiot z Grupy Emitenta w Dniu Emisji; lub
4. do łącznej kwoty w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu odpowiadającej równowartości 5% skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy Emitenta wskazanych w ostatnim opublikowanym zaudytowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, a w przypadku braku obowiązku sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, w odpowiednio (rocznym lub półrocznym) Skonsolidowanym Sprawozdaniu Pro-forma Grupy Emitenta, przy czym na potrzeby

niniejszej definicji taka dozwolona czynność może być w ramach tej samej ekspozycji zastąpiona inną dozwoloną czynnością zgodnie z niniejszą definicją.

„Dozwolone Rozporządzenie” oznacza każde rozporządzenie, tj. sprzedaż, najem, dzierżawę, przelew wierzytelności lub inną podobną czynność rozporządzającą, spełniające przynajmniej jeden z poniższych warunków:

- (a) jest dokonane na warunkach rynkowych lub na korzyść (w stosunku do warunków rynkowych) Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, a zbywane składniki majątku są zastąpione składnikami o co najmniej takiej samej lub zbliżonej wartości;
- (b) jest dokonane w ramach Działalności Podstawowej Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta na warunkach rynkowych w dniu dokonania takiego rozporządzenia i za środki pieniężne;
- (c) jest dokonane na rzecz Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta;
- (d) polega na ustanowieniu Dozwolonego Zabezpieczenia; lub
- (e) jest dokonane na rzecz ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie lub którejkolwiek ze spółek zależnych od ROBYG S.A. w zamian za świadczenie, które jest ekwiwalentne w stosunku do wartości takiego rozporządzenia;

przy czym w każdym przypadku, z zastrzeżeniem możliwości skorzystania przez Obligatariusza z prawa żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji na zasadach wskazanych w Punkcie 8.2(B) Warunków Emisji, w wyniku dowolnego z powyższych rozporządzeń wartość nieruchomości inwestycyjnych na Dzień Badania Grupy Emitenta nie spadnie poniżej 75% wartości tych aktywów wykazanych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Pro-forma Grupy Emitenta sporządzanym na dzień bilansowy przypadający na 31 grudnia 2022 r.

„Dozwolone Zabezpieczenie” oznacza Zabezpieczenie ustanowione z mocy prawa lub w celu pozyskania finansowania od podmiotów spoza Grupy Emitenta lub Grupy Gwaranta oraz w ramach Dozwolonego Zadłużenia, pod warunkiem, że w wyniku ustanowienia tego Zabezpieczenia wartość Wskaźnika Zabezpieczenia nie zostanie przekroczona.

„Działalność Podstawowa” oznacza: (i) komercyjny wynajem nieruchomości mieszkaniowych lub niemieszkalnych (realizowany w ramach projektów mieszkaniowych) na zasadach rynkowych lub nieodbiegających zasadniczo od warunków rynkowych w Dniu Emisji, (ii) sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych lub niemieszkalnych (realizowaną w ramach projektów mieszkaniowych) na zasadach rynkowych lub nieodbiegających zasadniczo od warunków rynkowych w Dniu Emisji lub (iii) proces inwestycyjny mający na celu wynajem lub sprzedaż nieruchomości (w tym zakup lub sprzedaż gruntu).

„Dzień Emisji” oznacza dzień wskazany w Punkcie 2 Suplementu Emisyjnego.

„Dzień Płatności” oznacza, w zależności od kontekstu, Dzień Płatności Odsetek lub Dzień Wykupu.

„Dzień Płatności Odsetek” lub w zależności od kontekstu **„Dni Płatności Odsetek”** oznacza dni wskazane w Punkcie 11 Suplementu Emisyjnego.

„Dzień Roboczy” oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji, czy czym na potrzeby ustalania Stawki Referencyjnej **„Dzień Roboczy”** oznacza dzień, który jest dniem operacyjnym w systemie TARGET2 (*Transeuropejskim Zautomatyzowanym Błyskawicznym Systemie Rozrachunku Brutto w Czasie Rzeczywistym*) prowadzonym przez Europejski Bank Centralny.

„Dzień Ustalenia Praw” oznacza koniec szóstego Dnia Roboczego przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a gdy taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Praw zgodnie z

Regulacjami KDPW inny najbliższy dzień przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek zgodnie z aktualnie obowiązującymi Regulacjami KDPW w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem przypadku: (A) w którym świadczenia pieniężne z tytułu wykupu Obligacji spełniane są po Dniu Wykupu, kiedy to za Dzień Ustalenia Praw uważa się drugi Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW; (B) otwarcia likwidacji Emitenta, jego połączenia, podziału lub przekształcenia, o których mowa w Punkcie 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*) Warunków Emisji lub (C) wystąpienia sytuacji, w której zgodnie z Punktem 10 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu*) oraz 11 (*Brak Płatności oraz nieustanowienie Gwarancji*) lub Punktem 8.2 Warunków Emisji (tj. wystąpienia Zmiany Kontroli lub Naruszenia Wskaźnika LTV) Warunków Emisji zostanie złożone żądanie wcześniejszego wykupu, kiedy to za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień otwarcia likwidacji, dzień połączenia, dzień podziału lub dzień przekształcenia Emitenta, o których mowa w Punkcie 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*) Warunków Emisji lub dzień złożenia żądania wcześniejszego wykupu.

„**Dzień Ustalenia Stawki Referencyjnej**” oznacza trzeci Dzień Roboczy przypadający przed początkiem danego Okresu Odsetkowego, z zastrzeżeniem Punktu 7.5.2(i) Warunków Emisji.

„**Dzień Wykupu**” oznacza dzień wskazany w Punkcie 3 Suplementu Emisyjnego.

„**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub jej następcę prawnego.

„**Grupa Emitenta**” oznacza w danym czasie Emitenta oraz Podmioty z Grupy Emitenta.

„**Grupa Gwaranta**” oznacza w danym czasie Gwaranta oraz wszelkie podmioty zależne od Gwaranta lub współkontrolowane przez Gwaranta, w rozumieniu przepisów MSR i MSSF, w stosunku do których istnieje obowiązek konsolidacji sprawozdania finansowego na podstawie właściwych przepisów prawa niemieckiego dotyczących rachunkowości.

„**Gwarancja**” oznacza nieodwołalną i bezwarunkową gwarancję z dnia 23 czerwca 2023 udzieloną zgodnie z prawem niemieckim przez Gwaranta na rzecz Administratora Zabezpieczenia (działającego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy) do kwoty nie wyższej niż 31.200000 EUR (trzydzieści jeden milionów dwieście tysięcy euro) na zabezpieczenie wszystkich zobowiązań Emitenta wynikających z Obligacji.

„**Gwarant**” oznacza TAG Immobilien AG siedzibą w Hamburgu, pod adresem: Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, Republika Federalna Niemiec, wpisaną do niemieckiego rejestru handlowego sądu rejonowego (*Amtsgericht*) w Hamburgu pod numerem: HRB 106718.

„**KDPW**” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

„**KNF**” oznacza Komisję Nadzoru Finansowego.

„**Kontrola**” oznacza posiadanie (bezpośrednio lub pośrednio) co najmniej 50% plus 1 akcji (udziałów) w kapitale zakładowym oraz jednocześnie co najmniej 50% plus 1 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy (zgromadzeniu wspólników).

„**Kwota Odsetek**” oznacza kwotę odsetek należną od Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji.

„**Kwota Wykupu**” oznacza w odniesieniu do każdej Obligacji kwotę przypadającą do zapłaty w Dniu Wykupu, dniu otwarcia likwidacji Emitenta, dniu jego połączenia, podziału lub przekształcenia, o których mowa w Punkcie 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*) Warunków Emisji lub odpowiednio w dniu wcześniejszego wykupu (włącznie z tym dniem), tj. jej wartość nominalną wskazaną w Punkcie 6 Suplementu Emisyjnego.

„**Marża**” oznacza „Marżę” wskazaną w Punkcie 7 Suplementu Emisyjnego.

„**Materiały Informacyjne**” oznacza: (i) sporządzone zgodnie z MSSF (dane roczne, w tym pro forma) zaudytowane roczne jednostkowe i (o ile są sporządzane) skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta wraz ze sprawozdaniem biegłego rewidenta z badania; (ii) sporządzone zgodnie z MSSF półroczne jednostkowe i (o ile są sporządzane) skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta; (iii) sporządzone zgodnie z MSSF kwartalne jednostkowe i (o ile są sporządzane) skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Gwaranta; (iv) zaudytowane roczne jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Gwaranta wraz z raportem audytora z badania oraz półroczne jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Gwaranta wraz z raportem audytora z przeglądu oraz kwartalne jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Gwaranta (v) każde Skonsolidowane Sprawozdanie Pro-forma; (v) Świadczenie Zgodności; oraz (vi) jakiegokolwiek inny dokument, który Emitent będzie udostępniał lub odpowiednio kierował do Obligatariuszy w związku z Warunkami Emisji.

„**MSSF**” oznaczają Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej.

„**MSR**” oznaczają Międzynarodowe Standardy Rachunkowości.

„**Naruszenie Wskaźnika LTV**” oznacza sytuację, w której Wskaźnik LTV obliczony na dany Dzień Badania osiągnął wartość wyższą niż 60%.

„**Obligacje**” oznacza obligacje serii AA, które mają być emitowane przez Emitenta na podstawie Warunków Emisji w ramach Programu Emisji.

„**Obligatariusze**” oznacza osobę lub podmiot będący posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są prawa z Obligacji lub w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym oznacza osobę lub podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego, jako będący uprawnionym z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym działający, w zakresie jakiegokolwiek praw wynikających z Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego, a każda z nich zwana jest „**Obligatariuszem**”.

„**Ogłoszona Stawka Referencyjna**” oznacza stawkę EURIBOR wskazaną w Punkcie 9 Suplementu Emisyjnego dla depozytów euro o długości wskazanej w Punkcie 8 Suplementu Emisyjnego, ogłaszanej w Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej na stronie <https://www.emmi-benchmarks.eu/benchmarks/euribor/rate/> przez European Money Markets Institute lub innej stronie, która ją zastąpi lub każdego oficjalnego następcę tej stawki.

„**Okres Odsetkowy**” oznacza okres o długości wskazanej w Punkcie 8 Suplementu Emisyjnego, przy założeniu, że (i) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego – jest to okres rozpoczynający się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), (ii) w przypadku każdego następnego Okresu Odsetkowego - jest to okres rozpoczynający się w danym Dniu Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) i kończący się w następnym Dniu Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), z zastrzeżeniem, że ostatni Okres Odsetkowy może być krótszy ze względu na wcześniejszy wykup Obligacji na podstawie Punktu 8 (*Wykup Obligacji*), 10 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu*), 11 (*Brak Płatności oraz nieustanowienie Gwarancji*), 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*).

„**Podatek**” oznacza jakiegokolwiek podatek, w tym podatek dochodowy, należność, cło, daninę publiczną lub inną podobną opłatę (łącznie z ewentualnymi opłatami karnymi lub odsetkami należnymi w związku z nieuiszczeniem lub spóźnionym uiszczeniem wspomnianych podatków, należności bądź ceł albo innych, podobnych opłat) płatne przez Emitenta w danym okresie oraz wszelkie opłaty płatne przez Emitenta w danym okresie w odniesieniu do nieruchomości oraz innych aktywów Emitenta.

„**Podatek Dochodowy**” oznacza zryczałtowany podatek dochodowy od osób prawnych w rozumieniu Ustawy PDOP oraz podatek dochodowy od osób fizycznych w rozumieniu Ustawy PDOF.

„**Podmioty z Grupy Emitenta**” oznacza podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta, w rozumieniu przepisów MSR i MSSF, w stosunku do których istnieje obowiązek konsolidacji sprawozdania finansowego na podstawie Ustawy o Rachunkowości, (przy czym zwolnienie z obowiązku przygotowania skonsolidowanych sprawozdań finansowych nie powoduje wyłączenia danego podmiotu z definicji „**Podmioty z Grupy Emitenta**”) i które powinny być opisane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, a w przypadku braku obowiązku sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, w odpowiednio (rocznym lub półrocznym) Skonsolidowanym Sprawozdaniu Pro-forma Grupy Emitenta lub które zostaną opisane w najbliższym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, a w przypadku braku obowiązku sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, w odpowiednio (rocznym lub półrocznym) Skonsolidowanym Sprawozdaniu Pro-forma Grupy Emitenta, z wyłączeniem Emitenta, a każdy z nich zwany jest „**Podmiotem z Grupy Emitenta**”, z tym zastrzeżeniem, że – w celu uniknięcia wątpliwości – za spółkę zależną od Emitenta nie uważa się spółki ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie oraz jej spółek zależnych i współkontrolowanych.

„**Premia**” oznacza kwotę wskazaną w Punkcie 13 Suplementu Emisyjnego.

„**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy.

„**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

„**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, na którym zostały zapisane prawa z Obligacji.

„**Regulacje KDPW**” oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW/spółkę zależną KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych.

„**Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy**” oznacza dokument określony w Załączniku 2 do Warunków Emisji, zawierający zasady organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiący integralną część Warunków Emisji serii AA.

„**Rynek ASO**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub ich następców prawnych.

„**Skonsolidowane Sprawozdanie Pro-forma**” oznacza sporządzone zgodnie z MSSF skonsolidowane sprawozdanie finansowe, zawierające rachunek zysków i strat, bilans oraz rachunek przepływów pieniężnych Grupy Emitenta, które zostało zatwierdzone i podpisane przez aktualny zarząd Emitenta oraz które będzie sporządzane w sytuacji, gdy Emitent nie sporządza odpowiedniego sprawozdania skonsolidowanego Grupy Emitenta.

„**Stawka Referencyjna**” oznacza zmienną stawkę referencyjną wskazaną w Punkcie 9 Suplementu Emisyjnego mającą zastosowanie do obliczenia Kwoty Odsetek.

„**Strona Internetowa Emitenta**” oznacza stronę internetową pod adresem: <https://vantage-sa.pl/>.

„**Suplement Emisyjny**” oznacza dokument określony w Załączniku 1 do Warunków Emisji, zawierający szczegółowe warunki emisji Obligacji i stanowiący integralną część Warunków Emisji.

„**Świadcstwo Zgodności**” oznacza dokument przygotowany i podpisany przez zarząd Emitenta, zawierający dane potrzebne do weryfikacji, czy były wypełnione Zobowiązania Finansowe oraz utrzymany

Wskaźnik LTV na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, w tym zostały utrzymane odpowiednie wskaźniki finansowe składające się na odpowiednie Zobowiązania Finansowe oraz zawierający wartości, które nie zostały udostępnione w ramach Materiałów Informacyjnych, a które są niezbędne do powyższej weryfikacji, przygotowany zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik 3 do Warunków Emisji.

„**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.

„**Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.

„**Ustawa o Ofercie Publicznej**” oznacza ustawę z 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

„**Ustawa o PDOF**” oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.

„**Ustawa o PDOP**” oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

„**Ustawa PR**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne.

„**Ustawa PU**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

„**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

„**Warunki Emisji**” oznacza warunki emisji Obligacji.

„**Wskaźnik LTV**” oznacza iloraz sumy zobowiązań finansowych ogółem (kredyty i pożyczki bankowe oraz obligacje korporacyjne i zamienne, w tym weksle wystawione w celu zaciągnięcia zadłużenia finansowego i bony/papiery komercyjne), pomniejszonej o środki pieniężne i ich ekwiwalenty do ogółu wartości nieruchomości (w tym ukrytych rezerw w nieruchomościach utrzymywanych jako rzeczowe aktywa trwałe lub wartości niematerialne i prawne oraz zapasy wyceniane po cenie nabycia lub koszcie wytworzenia, a także zaliczki wpłacone na nabycie nieruchomości i spółek, wykazanych w odpowiednio audytowanym skonsolidowanym rocznym lub półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Gwaranta).

„**Zabezpieczenie**” oznacza hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, przelew na zabezpieczenie, depozyt nieprawidłowy, przewłaszczenie na zabezpieczenie lub inną czynność prawną, której skutkiem jest ustanowienie zabezpieczenia rzeczowego.

„**Zadłużenie Finansowe**” oznacza wszelkie zobowiązania (bez podwójnego liczenia) do zapłaty lub zwrotu pieniędzy z tytułu umów pożyczki (jednak bez niezabezpieczonych pożyczek od innych podmiotów z Grupy Gwaranta) lub kredytu, wystawienia weksli (innych niż wystawiane w celu zabezpieczenia zobowiązań handlowych), emisji obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych, zobowiązań z tytułu umów leasingu, które zgodnie z odnośnymi zasadami rachunkowości są traktowane jako leasing finansowy, z zastrzeżeniem, że przy ustalaniu Zadłużenia Finansowego nie będą uwzględniane zmiany wynikające z wejścia w życie w dniu 1 stycznia 2019 r. MSSF 16 Leasing, w szczególności (A) umowy, które przed 1 stycznia 2019 r. nie były klasyfikowane jako umowy leasingu finansowego nadal nie będą traktowane jako umowy leasingu finansowego oraz (B) umowy traktowane jako umowy leasingu, zawarte po dniu 1 stycznia 2019 r., będą klasyfikowane jako umowy leasingu finansowego zgodnie z regulacjami obowiązującymi przed wejściem w życie standardu MSSF 16 Leasing, tj. zgodnie z MSR 17 Leasing, factoringu dotyczącego należności z regresem, akcji podlegających umorzeniu, zobowiązanie do zapłaty wynikające z tytułu regresu w związku z wystawioną poręczeniem lub gwarancją, ubezpieczeniem, zwolnieniem z odpowiedzialności, akredytywą typu standby, akredytywą dokumentową lub innym tego typu instrumentem, przystąpienia do długu wynikającego z Zadłużenia Finansowego, przejęcia zobowiązań lub negatywnej wyceny transakcji pochodnych.

„Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy posiadających Obligacje danej serii (lub obligacje objęte tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi), o którym mowa w art. 46 Ustawy o Obligacjach, odbywające się na zasadach określonych w Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy.

„Zobowiązania Finansowe” oznacza wszystkie lub odpowiednio niektóre zobowiązania finansowe, o których mowa w Punkcie 13 (*Zobowiązania Finansowe*) Warunków Emisji.

„Zmiana Kontroli” oznacza zdarzenie, w wyniku którego Gwarant straci Kontrolę nad Emitentem.