



PODSUMOWANIE RAPORTU ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

GRUPY TAG IMMOBILIEN
AG DLA DZIAŁALNOŚCI
VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

ZA 2025 ROK



Niniejszy dokument stanowi opracowanie o charakterze informacyjnym i jest podsumowaniem wybranych informacji dotyczących kwestii zrównoważonego rozwoju, zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy TAG Immobilien AG, sporządzonym przez spółkę dominującą TAG Immobilien AG i dostępnym pod adresem: <https://www.tag-ag.com/investor-relations/finanzberichte/geschaeftsberichte/>.

Dokument zawiera również dodatkowe informacje przygotowane przez Vantage Development SA i odnoszące się do specyfiki działalności Grupy Vantage prowadzonej na terytorium Polski. Niniejszy dokument nie stanowi sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa, w szczególności ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. Dokument nie podlegał niezależnej atestacji przez biegłego rewidenta ani innego zewnętrznego dostawcę usług atestacyjnych. Struktura dokumentu wynika z decyzji o utrzymaniu architektury treści właściwej dla ESRS, który został zastosowany w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy TAG Immobilien AG, stanowiącym podstawę jego przygotowania. Zakres prezentowanych informacji może być węższy niż zakres ujawnień zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy TAG Immobilien AG. Informacje zawarte w Dokumencie zostały wybrane przez Vantage Development S.A. według jej własnego uznania i obejmują wyłącznie dane, które Vantage Development SA uznała za adekwatne i istotne dla potrzeb sporządzenia podsumowania sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju spółki dominującej, uwzględniając specyfikę działalności Grupy Vantage. W przypadku jakichkolwiek rozbieżności interpretacyjnych rozstrzygające znaczenie mają informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy TAG Immobilien AG.

1. ESRS 2 – UJAWNIEŃ OGÓLNE	5	3. WPŁYW SPOŁECZNY	44
1.1 OGÓLNA PODSTAWA SPORZĄDZENIA OŚWIADCZENIA DOTYCZĄCEGO ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU I UJAWNIANIE INFORMACJI W ODNIESIENIU DO SZCZEGÓLNYCH OKOLICZNOŚCI	5	3.1 WŁASNE ZASOBY PRACOWNICZE [S1]	45
1.2 STRATEGIA, MODEL BIZNESOWY I ŁAŃCUCH WARTOŚCI	6	3.1.1 Istotne wpływy, ryzyka i szanse związane z obszarem pracowniczym [SBM-3 dla S1]	45
1.2.1 Strategia, model biznesowy i łańcuch wartości [SBM-1]	6	3.1.2 Polityki związane z własnymi zasobami pracowniczymi [S1-1]	45
1.2.2 Strategia ESG na lata 2024-2028	8	3.1.3 – Procedury współpracy z własnymi zasobami pracowniczymi i przedstawicielami pracowników w kwestiach wpływów [S1-2]	47
1.2.3 Model biznesowy [SBM-1]	9	3.1.4 – Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez własne zasoby pracownicze [S1-3]	47
1.2.4 Łańcuch wartości	10	3.1.5 – Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na własne zasoby pracownicze oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z własnymi zasobami pracowniczymi oraz skuteczność tych działań [S1-4]	47
1.2.5 Interesy i opinie zainteresowanych stron [SBM-2]	10	3.1.6 – Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami [S1-5]	49
1.2.6 Istotne oddziaływania, ryzyko i możliwości oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym [SBM-3]	12	3.1.7 – Charakterystyka pracowników jednostki [S1-6]	49
1.3 ZARZĄDZANIE GRUPĄ I KWESTIAMI ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU	13	3.1.8 Zakres rokowań zbiorowych i dialogu społecznego [S1-8]	50
1.3.1 Struktura organizacyjna grupy kapitałowej	13	3.1.9. Wskaźniki różnorodności [S1-9]	51
1.3.2 Rola organów administrujących, zarządzających i nadzorczych [GOV-1]	14	3.1.10. – Adekwatna płaca [S1-10]	51
1.3.3 Informacje przekazywane organom administrującym, zarządzającym i nadzorującym jednostki oraz podejmowane przez nie kwestie związane ze zrównoważonym rozwojem [GOV-2]	16	3.1.11. Mierniki bezpieczeństwa i higieny pracy [S1-14]	51
1.3.4. Uwzględnianie wyników związanych ze zrównoważonym rozwojem w systemach zachęt [GOV-3]	16	3.1.12 Mierniki wynagrodzeń (luka płacowa i całkowite wynagrodzenie) [S1-16]	52
1.3.5 Oświadczenie o należytej staranności	17	3.1.13. – Incydenty, skargi i poważne wpływy na przestrzeganie praw człowieka [S1-17]	53
1.3.6 Zarządzanie ryzykiem i kontrole wewnętrzne nad sprawozdawczością w zakresie zrównoważonego rozwoju [GOV-5]	18	3.2 S2 – PRACOWNICY W ŁAŃCUCHU WARTOŚCI	53
1.3.7 Zarządzanie istotnymi szansami, wpływami, ryzykami	18	3.3 S4 – KLIENCI I UŻYTKOWNICY KOŃCOWY	53
1.4 UJAWNIEŃ TAKSONOMICZNE	20	3.3.1- Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym [SBM-3]	53
2. WPŁYW ŚRODOWISKOWY	23	3.3.2 Informacje zgodnie z ESRS 2 sekcja 17 – ESRS S4	55
2.1 ZMIANY KLIMATU [E1]	23	4. G1 – ZRÓWNOWAŻONY BIZNES	57
2.1.1 Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	24	4.1 ISTOTNE WPŁYWY, RYZYKA ORAZ SZANSE	58
2.1.2. Plan przejścia na potrzeby łagodzenia zmiany klimatu [E1-1]	26	4.2 NASZE CELE STRATEGICZNE W OBSZARZE ŁADU KORPORACYJNEGO [MDR-T DLA G1]	59
2.1.3. Polityki związane z łagodzeniem zmiany klimatu i przystosowaniem się do niej [E1-2]	26	4.3. NAJWAŻNIEJSZE DZIAŁANIA PODJĘTE W 2025 ROKU W RAMACH REALIZACJI CELÓW STRATEGICZNYCH	60
2.1.4. Działania i zasoby w odniesieniu do polityki klimatycznej [E1-3]	27	4.4. POLITYKI POSTĘPOWANIA W BIZNESIE I KULTURA KORPORACYJNA [G1-1]	61
2.1.5. Cele związane z łagodzeniem zmiany klimatu i przystosowaniem się do niej	29	4.4.1. Rozwój kultury korporacyjnej	61
2.1.6. Zużycie energii i koszyk energetyczny [E1-5]	30	4.4.2. Dokumenty korporacyjne	61
2.1.7. Emisje gazów cieplarnianych zakresów 1, 2 i 3 brutto oraz całkowite emisje gazów cieplarnianych [E1-6]	32	4.5. ZARZĄDZANIE RELACJAMI Z DOSTAWCAMI [G1-2]	63
2.2 WYKORZYSTANIE ZASOBÓW ORAZ GOSPODARKA O OBIEGU ZAMKNIĘTYM – GOZ (E5)	37	4.6 ZAPOBIEGANIE KORUPCJI I PRZEKUPSTWU ORAZ ICH WYKRYWANIE [G1-3]	64
2.2.2. Istotne wpływy, ryzyka i szanse [SBM-3 dla E5]	37	4.6.1 Polityka antykorupcyjna	64
2.2.3. Polityki związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym [E5-1]	38	4.6.2 Szkolenie z przeciwdziałania korupcji i łapownictwa	64
2.2.4. Działania i zasoby związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym [E5-2]	39	4.6.3 Przypadki korupcji i łapownictwa [G1-4]	65
2.2.5. Cele związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym [E5-3]	40	4.6.4 Praktyki płatnicze [G1-6]	65
2.2.6. Zasoby wprowadzane [E5-4]	42		
2.2.7. Zasoby odprowadzane [E5-5]	42		



EYAL KELTSH
Prezes Zarządu

Szanowni Państwo,

Rok 2025 był okresem dalszych zmian gospodarczych i regulacyjnych oraz wzrostu oczekiwań wobec sektora instytucyjnego najmu mieszkań (Private Rented Sector – PRS) w Polsce w zakresie odpowiedzialnego zarządzania nieruchomościami. Był to również rok istotnych decyzji strategicznych dla Grupy Vantage Development. W sierpniu 2025 r. podpisaliśmy przedwstępną warunkową umowę nabycia portfela 5 322 mieszkań na wynajem zlokalizowanych w sześciu największych miastach Polski. Była to największa transakcja na rynku najmu instytucjonalnego w historii Polski, stanowiąca ważny krok w realizacji długoterminowej strategii rozwoju Grupy TAG Immobilien na polskim rynku mieszkaniowym. Jako Grupa Vantage Development S.A. koncentrujemy się na zapewnianiu wysokiej jakości mieszkań i usług, jednocześnie uwzględniając wpływ naszej działalności na środowisko, społeczeństwo i ład korporacyjny. Regularnie oceniamy ten wpływ, aby lepiej odpowiadać na potrzeby najemców i innych interesariuszy.

Podobnie jak w poprzednim roku, dobrowolnie raportujemy kwestie zrównoważonego rozwoju, czyli prezentujemy informacje niezbędne powiązanie tych czynników z modelem biznesowym na poziomie Grupy TAG Immobilien AG, której Grupa Vantage jest częścią. Raport TAG został przygotowany zgodnie z Europejskimi Standardami Raportowania (European Sustainability Reporting Standards – ESRS) oraz był poddany niezależnej atestacji przez zewnętrznego audytora. Raport dostępny jest na stronie: <https://www.tag-ag.com/investor-relations/finanzberichte/geschaeftsberichte/>.

W 2025 roku, w ramach projektów pilotażowych, rozpoczęliśmy przygotowania do stosowania Taksonomii UE¹, czyli unijnego systemu klasyfikacji określającego, które rodzaje działalności gospodarczej można uznać za zrównoważone środowiskowo. Nasze działania koncentrują się obecnie na spełnieniu kryteriów technicznych określonych w punkcie 7.1 „Budowa nowych budynków” w odniesieniu do nowych projektów przeznaczonych na najem. Spełnienie tych wymagań, obok pozostałych kryteriów Taksonomii, jest niezbędne do uznania działalności za zgodną z jej założeniami. W 2025 roku w organizacji zostały przeprowadzone dwa projekty pilotażowe: analiza cyklu życia budynku wielorodzinnego (LCA)², obejmująca również analizę śladu węglowego zrealizowana przez Grupę ROBYG jako generalnego wykonawcę oraz działania dotyczące optymalizacji zużycia energii w ramach zarządzania portfelem mieszkań na najem.

Istotnym elementem naszych działań było również zaktualizowanie polityk korporacyjnych oraz opracowanie nowych dokumentów, w tym polityki szkoleniowej i polityki społecznej. W przypadku polityki społecznej proces obejmował ujednolicenie i doprecyzowanie zasad oceny oraz wyboru inicjatyw społecznych, które zamierzamy wspierać, a także przeprowadzenie konsultacji z interesariuszami w ramach dialogu społecznego. Zgłaszane inicjatywy są oceniane przez nowo powołany Komitet Inicjatyw Społecznych, w którego skład wchodzi również przedstawiciele pracowników wybrani w głosowaniu online. Rozwiązanie to wzmacnia transparentność procesu decyzyjnego oraz jego partycypacyjny charakter.

Niniejszy dokument jest skierowany do naszych interesariuszy w Polsce. Przedstawiamy w nim informacje dotyczące naszej działalności, podejmowanych działań oraz wybranych aspektów środowiskowych, społecznych i związanych z ładem korporacyjnym. Naszym celem jest zapewnienie przejrzystości oraz umożliwienie interesariuszom lepszego zrozumienia sposobu, w jaki prowadzimy działalność i odpowiadamy na wyzwania związane z funkcjonowaniem na rynku najmu instytucjonalnego.

Dziękujemy za zaufanie i zachęcamy do zapoznania się z niniejszym materiałem.



1. Taksonomia UE (EU Taxonomy) to unijny system klasyfikacji, który określa, jakie rodzaje działalności gospodarczej można uznać za zrównoważone środowiskowo. Jej celem jest ułatwienie identyfikacji inwestycji i działań, które realnie wspierają cele środowiskowe Unii Europejskiej, takie jak przeciwdziałanie zmianom klimatu czy ochrona zasobów naturalnych.

2. Badanie uwzględnia cały cykl życia budynku – od pozyskania surowców, przez budowę i użytkowanie, aż po rozbiórkę i zagospodarowanie odpadów. Jego celem było oszacowanie emisji gazów cieplarnianych na poszczególnych etapach oraz identyfikacja obszarów o największym wpływie na klimat.

1. ESRS 2 – UJAWNIAENIA OGÓLNE

1.1 OGÓLNA PODSTAWA SPORZĄDZENIA OŚWIADCZENIA DOTYCZĄCEGO ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU I UJAWNIAENIE INFORMACJI W ODNIESIENIU DO SZCZEGÓLNYCH OKOLICZNOŚCI

Skonsolidowany raport zrównoważonego rozwoju (dalej raport) Grupy TAG Immobilien AG (dalej: TAG) za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku obejmuje dane m.in. z działalności Grupy Vantage Development S.A. (dalej zamiennie – Grupa Vantage, Vantage Development, Vantage), w skład której wchodzi spółka wskazana w raporcie finansowym za 2025 rok. Raport TAG został przygotowany na zasadach dobrovolności, co oznacza, że obowiązujące przepisy prawa nie zobowiązywały TAG do jego przygotowania i podany zewnętrznej atestacji o ograniczonej pewności (ang. limited assurance)³ przez uprawniony podmiot wybrany przez TAG. Raport TAG dostępny jest na stronie: <https://www.tag-ag.com/investor-relations/finanzberichte/geschaeftsberichte/>.

W poprzednich latach Vantage Development opracowywał niezależnie raporty prezentujące wpływ działalności na czynniki środowiskowe, społeczne

i z zakresu praw człowieka oraz czynniki zarządcze (dalej: czynniki zrównoważonego rozwoju, zrównoważony rozwój) na działalność Grupy Vantage i wpływ tej działalności na te czynniki. Począwszy od roku finansowego 2024 ujawnienia przygotowywane przez TAG obejmują całą Grupę TAG, w tym Grupę Vantage. Raport Grupy TAG został przygotowany na podstawie Europejskich Standardów Sprawozdawczości Zrównoważonego Rozwoju (ESRS) – zestawu jednolitych standardów sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju opracowanych przezEFRG⁴ na potrzeby wdrożenia dyrektywy CSRD⁵, która zmieniła zasady sporządzania sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju w Unii Europejskiej. Niniejsze opracowanie jest skróconą wersją skonsolidowanego raportu całej Grupy TAG, prezentującą dane dotyczące działalności Grupy Vantage, uzupełnionego celem dodania szerszego kontekstu dla specyfiki działalności w Polsce.

Wzorem ubiegłego roku, dodatkowe informacje dotyczą m.in. zakresu 3 (czyli emisje powstające w całym łańcuchu wartości firmy, zarówno na poziomie dostawców, jak i użytkowników produktów), które z perspektywy Grupy TAG nie zostały wskazane jako istotne, a w ujęciu Vantage Development stano-

wią informacje uzupełniające. Obejmują one m.in. zużycie i emisje z zakupionej wody wodociągowej w biurach (kategoria 1), i przez najemców (kategoria 13), odpady stałe i ścieki z biur (kategoria 5) oraz generowane przez najemców (kategoria 13), podróże służbowe (kategoria 6).

Jednocześnie, w 2025 roku na poziomie skonsolidowanym Grupy TAG uzgodniliśmy rozszerzenie raportowania zakresu 3 o emisje w kategorii 3 „Straty na przesyle”. Zgodnie z aktualnymi wytycznymi GRI⁶ (Global Reporting Initiative: – <https://www.globalreporting.org/standards/download-the-standards/>) emisje w kategorii 3 są istotne w działalności związanej z budową i zarządzaniem budynkami mieszkaniowymi, ponieważ odzwierciedlają rzeczywisty, pełny ślad węglowy zużywanej energii – w tym emisje powstające na etapie jej wytworzenia i przesyłu, które w Polsce często nie są uwzględniane przez dostawców we wskaźnikach emisyjności.

Dodatkowo, w związku z przeprowadzeniem w 2025 roku pilotażowego projektu polegającego na opracowaniu analizy LCA (cyklu życia produktu) dla wybranego budynku na najem, opracowana została metodologia kalkulacji wskaźników emisji dla poszczególnych

3. Atestacja o ograniczonej pewności (limited assurance) w raportowaniu zrównoważonego rozwoju stanowi formę zewnętrznej weryfikacji informacji ujawnianych przez jednostkę, której celem jest uzyskanie przez biegłego rewidenta lub innego uprawnionego usługodawcę atestacyjnego umiarkowanego poziomu pewności co do tego, czy informacje te nie zawierają istotnych zniekształceń. W ramach takiej procedury audytor nie przeprowadza pełnego badania danych ani szczegółowej weryfikacji wszystkich procesów źródłowych, lecz opiera się w szczególności na procedurach o charakterze zapytań, analizie spójności danych, przeglądzie wybranych dowodów oraz ocenie zastosowanych przez jednostkę zasad i metod raportowania. Kluczowym elementem konkluzji jest stwierdzenie, czy na podstawie przeprowadzonych procedur nie ujawniono przesłanek wskazujących na istotne nieprawidłowości lub zniekształcenia w prezentowanych informacjach. Zakres prac wykonywanych w ramach limited assurance jest istotnie węższy niż w przypadku atestacji o racjonalnej pewności (reasonable assurance), w której stosuje się bardziej rozbudowane i dogłębne procedury weryfikacyjne, zbliżone do pełnego badania sprawozdania. W konsekwencji poziom uzyskiwanej pewności jest niższy, a opinia biegłego ma charakter negatywnej formy zapewnienia (tj. brak stwierdzenia istotnych nieprawidłowości), a nie pozytywnego potwierdzenia kompletności i prawdziwości danych.

4. EFRAG (European Financial Reporting Advisory Group) – europejska organizacja odpowiedzialna za opracowanie standardów raportowania zrównoważonego rozwoju ESRS obowiązujących w ramach dyrektywy CSRD.

5. Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2464 z dnia 14 grudnia 2022 r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 37/2014, dyrektywy 2004/109/WE, dyrektywy 2006/43/WE oraz dyrektywy 2013/34/UE w odniesieniu do sprawozdawczości przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju.

6. GRI (Global Reporting Initiative) to międzynarodowy, niezależny standard raportowania zrównoważonego rozwoju, który określa zasady ujawniania informacji dotyczących wpływu organizacji na środowisko, społeczeństwo oraz ład korporacyjny. Standardy GRI służą zapewnieniu porównywalności, przejrzystości i spójności danych niefinansowych prezentowanych przez organizacje w raportach ESG.

7. Fazy A1–A5 w ocenie cyklu życia budynku (LCA) obejmują tzw. etap „wbudowanego śladu węglowego” materiałów i dotyczą kolejno: A1 – wydobycia i pozyskania surowców, A2 – transportu surowców do zakładów produkcyjnych, A3 – procesu wytwarzania materiałów budowlanych, A4 – transportu na budowę, A5 – budowy/installacji.

faz cyklu życia projektu, w tym z faz A1-A3 (kategoria 1 i 2, zakres 3) i faz A1-A5 (kategoria 2, zakres 3)⁸. Ujęcie emisji w kategorii 1 w zakresie 3 wynika z faktu, że w ofercie Vantage w 2025 roku były również mieszkania na sprzedaż. Rozróżnienie ww. faz w kalkulacji wskaźników emisji w kategorii 2 w zakresie 3 spowodowane jest faktem budowy części portfolio mieszkań na najem przez ROBYG, a części przez innych Generalnych Wykonawców (spoza Grupy TAG, w skład której wchodzi ROBYG i Vantage). Z uwagi na istotny charakter danych w tym zakresie, odpowiednio zaktualizowane zostały również dane za 2024 roku, co pozwala na ich porównywalność.

Raportowanie danych zrównoważonego rozwoju na poziomie TAG prowadzone jest zgodnie z podejściem konsolidacyjnym, analogicznie jak w przypadku danych finansowych – obejmuje więc wszystkie spółki i jednostki zależne Grupy Vantage w Polsce. Zakres podmiotowy i geograficzny raportu zrównoważonego rozwoju sporządzany na poziomie TAG jest zgodny z zakresem raportu finansowego skonsolidowanego TAG, przy czym dla uniknięcia wątpliwości niniejszy dokument obejmuje jedynie Grupę Vantage. Jednocześnie Grupa TAG skorzystała w 2025 roku z przepisów przejściowych tzw. „Quick Fix” (Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2025/1416), które czasowo ograniczają zakres wymaganych ujawnień w ramach ESRS. W rezultacie Grupa TAG odroczyła do końca 2026 roku obowiązek raportowania wybranych informacji, w szczególności dotyczących przewidywanych skutków finansowych oraz niektórych wymogów ujawnieniowych w obszarach ESRS S2 i ESRS S4 (dalej jako Quick Fix).

Zgodnie z wymaganiami ESRS, analogicznie do TAG, Grupa Vantage stosuje podejście oparte na różnych horyzontach czasowych dla raportowania ryzyk, wpływów i planów działań w zakresie zrównoważonego rozwoju:

- horyzont krótkoterminowy obejmuje okres 12 miesięcy po dniu bilansowym i jest zgodny z rokiem obrotowym,
- horyzont średnioterminowy dotyczy okresu od 2 do 5 lat po dniu bilansowym,
- horyzont długoterminowy obejmuje okres powyżej 5 lat.

Zastosowanie perspektyw czasowych pozwala na pełniejsze ujęcie dynamiki procesów ESG oraz wpływu decyzji strategicznych na działalność Grupy Vantage w różnych przedziałach czasowych.

Większość danych zebranych i ujawnionych jest rzeczywista. Emisje dla etapu użytkowania budynku wymagały szacowania zużycia energii elektrycznej przez najemców na podstawie rzeczywistego zużycia zmierzzonego dla wszystkich lokali w jednym budynku. Dla emisji w kategorii 1 i 2 zakresu 3 wymagały szacowania na podstawie analizy śladu węglowego wybranego budynku opracowanej wg metodyki LCA. W określonych obszarach dane mają zastosowanie do łańcucha wartości Grupy Vantage. W szczególności: zarządzanie odpadami – E5, procesy należytej staranności – G1, ujawnienia dotyczące emisji w zakresie 3 – E1.

1.2 STRATEGIA, MODEL BIZNESOWY I ŁAŃCUCH WARTOŚCI

1.2.1 Strategia, model biznesowy i łańcuch wartości [SBM-1]

Vantage Development S.A. to deweloper wywodzący się z Wrocławia, koncentrujący swoją działalność operacyjną w sektorze najmu instytucjonalnego⁸. W 2025 roku Grupa Vantage kontynuowała rozwój modelu biznesowego, którego celem jest umacnianie pozycji jednego z wiodących podmiotów na rynku PRS w Polsce. Kluczowym wydarze-

niem roku było podpisanie 16 sierpnia 2025 r. przedwstępnej warunkowej umowy nabycia 100% udziałów w 18 spółkach posiadających portfel 5 322 mieszkań na wynajem, zlokalizowanych w sześciu największych miastach Polski. Transakcja ta, największa w historii polskiego rynku najmu instytucjonalnego (PRS), stanowi istotny element realizacji długoterminowej strategii rozwoju Grupy TAG Immobilien na polskim rynku mieszkaniowym (<https://inwestor.vantage-sa.pl/raporty/raport-biezacy-nr-4-2025-espi/>).

Vantage buduje swoją przewagę w oparciu o silną markę cieszącą się zaufaniem rynku, sprawny i zaangażowany zespół specjalistów, precyzyjnie zdefiniowane struktury organizacyjne oraz doświadczone kierownictwo, które skutecznie odpowiada na zmieniające się potrzeby klientów i dynamiczne trendy w branży nieruchomości. Podstawą naszego sukcesu są również: bank ziemi, zoptymalizowane koszty budowy, a także wypracowane w wieloletniej praktyce zaufanie ze strony klientów i najemców, instytucji finansujących oraz inwestorów. Od 2022 roku działamy wspólnie z ROBYG w ramach Grupy TAG Immobilien AG. Doświadczenie i kompetencje obu firm tworzą istotną jakość na rynku deweloperskim. ROBYG buduje i sprzedaje mieszkania, a także realizuje generalne wykonawstwo inwestycji zarówno ROBYG jak i Vantage. Vantage Development pod marką Vantage Rent prowadzi działalność przede wszystkim w segmencie PRS. Obie Grupy dysponują jednym z największych banków ziemi na polskim rynku. Vantage Development nie prowadzi działalności w zakresie produkcji chemikaliów, uprawy i produkcji tytoniu, czy kontrowersyjnej broni.

Głównymi produktami Vantage są mieszkania na wynajem oferowane klientom w największych miastach Polski, z uwzględnieniem elementów infrastruktury powstającej w częściach wspólnych oraz na terenie inwestycji. Oprócz działalności w obszarze PRS, Grupa Vantage posiada również wieloletnie doświadczenie w sektorze deweloperskim



8. Najem instytucjonalny to profesjonalny wynajem mieszkań, w którym stroną wynajmującą jest przedsiębiorstwo, a nie osoba prywatna.



Stan na 31.12.2025 r.

1.2.2 Strategia ESG na lata 2024–2028

W 2024 roku Zarząd i Rada Nadzorcza zatwierdziły wewnętrzną Strategię ESG na lata 2024–2028 dla ROBYG i Vantage. Strategia wyznacza cele w oparciu o trzy kluczowe filary – środowisko (wpływ środowiskowy), społeczeństwo (wpływ społeczny) oraz ład korporacyjny (zrównoważony biznes). W każdym z filarów zostały zdefiniowane mierzalne cele, wskaźniki i plan działań ze wskazaniem odpowiedzialnych za ich realizację działów. Interdyscyplinarny Zespół ESG, składający się z przedstawicieli różnych działów obu organizacji, raportuje realizację przypisanych celów strategicznych do Dyrektorki ds. ESG, która z kolei przekazuje postępy Członkowi Zarządu odpowiedzialnemu za kwestie ESG. Członek Zarządu regularnie składa raporty Zarządowi oraz Radzie Nadzorczej.

Znaczna część celów określonych w Strategii ESG dla Grup Vantage i ROBYG, szczególnie w obszarze środowiskowym, odnosi się do wpływów procesu przygotowania inwestycji, budowy i użytkowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Sektor nieruchomości jest jednym z najbardziej emisyjnych⁹ i ma znaczący negatywny wpływ na inne obszary środowiska. Cele w obszarze społecznym odnoszą się do głównego obszaru działalności najmu instytucjonalnego w zakresie dbałości o jakość oferowanych usług oraz wkładu w budowanie relacji społecznych. W obszarze zarządzania strategia wyznacza cele w zakresie zarządzania łańcuchem wartości i należytej staranności.

Najważniejsze z celów strategicznych zostały przedstawione w częściach poświęconych celom w poszczególnych rozdziałach.

Ustalenie celów w ramach wewnętrznej Strategii ESG ma charakter planistyczny i nie stanowi gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości. Realizacja celów ESG zależy od szeregu czynników zewnętrznych i wewnętrznych, w tym uwarunkowań rynkowych, regulacyjnych, technologicznych oraz operacyjnych, pozostających częściowo poza kontrolą Grupy Vantage. Jednocześnie Vantage Development wyznaczył i monitoruje cele pośrednie, których realizacja jest regularnie raportowana. Cele te stanowią etapy wspierające osiąganie długoterminowych założeń strategicznych na lata 2024–2028 i służą bieżącej ocenie postępów ich wdrażania. W konsekwencji prezentowane cele ESG należy interpretować wyłącznie jako deklaracje kierunków działań oraz ambicji strategicznych, a nie zobowiązania o charakterze gwarancyjnym. Strategia ESG stanowi dokument wewnętrzny i nie została udostępniona publicznie.



9. <https://polskiestowarzyszenieesg.pl/wp-content/uploads/Dekarbonizacja-nieruchomosci-czas-na-dzialanie.pdf>



KAPITAŁ FINANSOWY

- 1. Kapitał własny: 935 m PLN
- 2. Dodatkowo pozyskany kapitał: 1289m PLN

KAPITAŁ LUDZKI I INTELEKTUALNY

- 1. Pracownicy własni
- 2. Osoby świadczące pracę na rzecz Grupy
- 3. Pracownicy w łańcuchu wartości
- 4. Praca ekspertów zewnętrznych

KAPITAŁ ORGANIZACYJNY I PRODUKCYJNY

- 1. Aktywa grupy: 2 924m PLN, w tym 105 m PLN w gotówce
- 2. Procesy i procedury
- 3. Kontynuacja współpracy z Europejskim Bankiem Odbudowy i Rozwoju (EBRD)
- 4. Zgodność z wymogami prawnymi

KAPITAŁ SPOŁECZNY

- 1. Zaufanie klientów i kontrahentów
- 2. Współpraca z TAG

MODEL BIZNESOWY VANTAGE DEVELOPMENT S.A. (VANTAGE DEVELOPMENT S.A. BUSINESS MODEL)



- 1. Analiza i zakup nieruchomości
- 2. Projekt architektoniczny
- 3. Procedury administracyjne i proces uzyskania pozwolenia na budowę

- 4. Rozpoczęcie sprzedaży mieszkań
- 5. Proces budowy
- 6. Przekazanie mieszkań klientom
- 7. Gwarancja i naprawa
- 8. Serwis pogwarancyjny

- 4. Wybór generalnego wykonawcy i proces budowlany (w tym nadzór inwestorski w przypadku)
- 5. Opieka nad budynkiem i jego mieszkańcami przejmując Dział Obsługi Nieruchomości
- 6. Pozyskiwanie najemców
- 7. Wprowadzanie lokatorów do mieszkań i ich obsługa
- 8. Zarządzanie i utrzymanie budynku

WYTWORZONE PRODUKTY I USŁUGI (OUTPUTS)



ORGANIZACYJNE

- 1. Liczba lokali w portfelu wynajmu: 3 526
- 2. Powierzchnia lokali w portfelu wynajmu: 156,289 m2
- 3. Liczba wybudowanych lokali na wynajem w 2025 r.: 309
- 4. Powierzchnia lokali w budowie na wynajem na koniec 2025r: 1 327
- 5. Liczba sprzedanych lokali w 2025r: 233
- 6. Wybudowane lokale na sprzedaż w 2025 r.: 359
- 7. Liczba lokali w budowie na sprzedaż na koniec 2025: 274
- 8. Liczba lokali rozpoznanych w przychodach: 346

FINANSOWE

- 1. Przychody z najmu: 136 m PLN
- 2. Przychody ze sprzedaży: 312m PLN
- 3. EBITDA: 488m PLN

WYNIKI (OUTCOMES)



KAPITAŁ FINANSOWY

- 1. Kapitał własny: 2 225m PLN
- 2. Zysk netto: 437m PLN

KAPITAŁ LUDZKI I INTELEKTUALNY

- 1. Wzrost kwalifikacji i wiedzy pracowników
- 2. Wzrost synergii w obu grupach

KAPITAŁ ORGANIZACYJNY I PRODUKCYJNY

- 1. Aktywa grupy: 3 599m PLN, w tym 319 m PLN w gotówce
- 2. Wartość nabytych nieruchomości: 68m PLN
- 3. Wzmocnienie ładu korporacyjnego

KAPITAŁ SPOŁECZNY

- 1. Utrzymanie zaufania klientów i partnerów na wysokim poziomie
- 2. Pozyskiwanie nowych klientów i najemców
- 3. Dbanie o satysfakcję pracowników i współpracowników
- 4. Wkład w budowę infrastruktury publicznej

1.2.4 Łańcuch wartości

Model łańcucha wartości Grupy Vantage został opracowany na podstawie analizy przepływów materiałowych i finansowych. Uwzględnia współpracę z kontrahentami, w tym dostawcami usług i podwykonawcami, na wszystkich szczeblach łańcucha – zarówno wyższego (upstream), jak i niższego rzędu (downstream), przez co rozumiemy pełen zakres działań, zasobów i relacji związanych z modelem biznesowym Vantage oraz środowisko, w którym działa organizacja.

W 2024 roku Grupa Vantage przeprowadziła mapowanie łańcucha wartości oraz kategoryzację kontrahentów na podstawie wartości zakupów zrealizowanych u poszczególnych kontrahentów zakupowych, z wyłączeniem spółek z Grupy ROBYG. W celu identyfikacji kluczowych kontrahentów zastosowano próg istotności oparty na rozwiązaniach funkcjonujących w systemie zarządzania ryzykiem Grupy ROBYG i Vantage, dostosowany do skali działalności Grupy Vantage.

Główne cechy łańcucha wartości wyższego rzędu (upstream)

W ramach łańcucha wartości (upstream) – rozumianego jako wszystkie działania, podmioty i procesy poprzedzające działalność operacyjną Grupy Vantage, w szczególności obejmujące dostawców, producentów i podwykonawców – Grupa Vantage wyróżniła trzy najważniejsze kategorie dostawców na pierwszym poziomie łańcucha (Tier 1), przy czym pierwszy poziom łańcucha (Tier 1) rozumie się jako bezpośrednie relacje biznesowe Grupy Vantage z jej klientami lub odbiorcami usług/produktów, z którymi Grupa Vantage pozostaje w relacjach umownych.

Pierwszym poziom łańcucha wartości (Tier 1):

- wykonawcy usług i robót budowlanych, w tym do-

stawcy surowców, produktów oraz transportu,

- dostawcy mediów – energii elektrycznej, wody, gazu,
- firmy świadczące usługi administracyjne oraz związane z utrzymaniem nieruchomości.

Do kluczowych interesariuszy wpływających na funkcjonowanie upstream należą: podwykonawcy i dostawcy, generalni wykonawcy, administracja samorządowa, dostawcy mediów oraz firmy odpowiedzialne za bieżące utrzymanie nieruchomości.

Główne cechy łańcucha wartości niższego rzędu (downstream)

W ramach łańcucha wartości (downstream) – rozumianego jako dalsze etapy łańcucha wartości następujące po zakończeniu działalności operacyjnej Grupy Vantage, obejmujące w szczególności dystrybucję, sprzedaż, użytkowanie oraz dalsze wykorzystanie produktów lub usług przez klientów końcowych i inne podmioty – Grupa Vantage zidentyfikowała 3 najważniejsze obszary na pierwszym poziomie łańcucha (Tier 1), tj. bezpośrednich kontrahentów, z którymi Grupa Vantage pozostaje w relacjach umownych:

Główne obszary działalności na pierwszym poziomie łańcucha wartości

1. Produkty:

- niewynajęte lokale będące w ofercie,
- lokale zamieszkałe przez najemców.

2. Infrastruktura publiczna:

- wybudowane obiekty towarzyszące, w tym chodniki, place zabaw, drogi dojazdowe.

3. Odpady:

- powstałe w trakcie budowy,
- wygenerowane w wyniku prac remontowych,

- odpady komunalne związane z bieżącym użytkowaniem budynków.

Najważniejszymi grupami interesariuszy wpływającymi na działania w downstream są: klienci (najemcy), społeczność lokalna i użytkownicy obiektów, konkurencja, organizacje pozarządowe oraz media.

1.2.5 Interesy i opinie zainteresowanych stron [SBM-2]

W ramach prowadzonego dialogu z interesariuszami, kwestie kluczowe z perspektywy wpływu związanego ze zrównoważonym rozwojem są przekazywane za pośrednictwem dyrektorów i managerów odpowiedzialnych za relacje z poszczególnymi grupami interesariuszy. W ramach swoich obowiązków monitorują oni bieżącą współpracę oraz identyfikują najważniejsze zagadnienia zgłaszane przez interesariuszy, a następnie raportują je bezpośrednio do Zarządu. Prowadzimy również dialog z interesariuszami w ramach partnerskiej współpracy i udziału w inicjatywach ESG, a także dzięki członkostwu w organizacjach branżowych, np. Polskim Związku Firm Deweloperskich. Ponadto zdobywamy wiedzę o lokalnych potrzebach społecznych poprzez współpracę z organizacjami pozarządowymi wspieranymi w ramach działań charytatywnych, a także poprzez współpracę z samorządami i innymi organami administracji publicznej. Zarząd jest na bieżąco informowany o opiniach kluczowych interesariuszy, w tym o wynikach badań satysfakcji klientów oraz potrzebach i oczekiwaniach pracowników, współpracowników czy kontrahentów.

Najważniejsze kategorie interesariuszy i opis współpracy z interesariuszami

Zidentyfikowaliśmy następujące grupy interesariuszy, na które wywieramy największy wpływ oraz są najbardziej zainteresowane podsumowaniem działań z obszaru zrównoważonego rozwoju:

WSPÓŁPRACA Z POSZCZEGÓLNYMI KATEGORIAMI INTERESARIUSZY

Grupy interesariuszy	Kategorie
Akcjonariusze	Odbiorcy raportu ESG
Rada Nadzorcza	Odbiorcy raportu ESG
Potencjalni inwestorzy	Odbiorcy raportu ESG
Biegli rewidenci	Odbiorcy raportu ESG
Banki i analitycy	Odbiorcy raportu ESG
Konkurencja	Odbiorcy raportu ESG
Pracownicy	Wywieramy największy wpływ
Podwykonawcy	Wywieramy największy wpływ
Najemcy i klienci	Wywieramy największy wpływ
Społeczności lokalne	Wywieramy największy wpływ
Administracja rządowa i administracyjna	Wywieramy największy wpływ
Organizacje pozarządowe	Wywieramy największy wpływ

Interesariusze	Kanały współpracy	Cel współpracy	Uwzględnienie wyników współpracy
Pracownicy	1. Spotkania bezpośrednie 2. Komunikacja w intranecie firmowym 3. Wysyłka HR News i Newsletter Klimatyczny 3. Bieżąca obsługa kadrowo-płacowa 4. Spotkania integracyjne	1. Poprawa samopoczucia pracowników 2. Zwiększenie atrakcyjności firmy jako pracodawcy 3. Ograniczenie potencjalnych incydentów dyskryminacji i mobbingu 4. Podniesienie kultury bezpieczeństwa pracowników biurowych i budowlanych.	1. Reagowanie na zgłaszane tematy/potrzeby 2. Dostosowanie tematyki szkoleń do potrzeb pracowników
Najemcy i klienci	1. Badania satysfakcji 2. Bezpośredni i pośredni kontakt na etapie wynajmu/ sprzedaży, obsługa w trakcie najmu/posprzedażowa i obsługa poddobiorowa nieruchomości	1. Najem mieszkań 2. Sprzedaż mieszkań	1. Dopasowanie oferty i procesu najmu/sprzedaży do oczekiwań najemcy/klienta sprzedażowego 2. Znaczący spadek wskaźnika satysfakcji oznacza, że organizacja musi wprowadzić działania naprawcze.
Akcjonariusze	1. Raporty bieżące i okresowe 2. Podsumowanie raportu zrównoważonego rozwoju Grupy TAG dla Grypy Vantage 3. Spotkania bezpośrednie, w tym także Zgromadzenia Akcjonariuszy	1. Informowanie o działaniach, strategii i wdrożeniu ESG 2. Prezentacja wyników sprzedaży	1. Uwzględnienie oczekiwań akcjonariuszy w modelu, celach i działaniach
Rada Nadzorcza	1. Raporty bieżące i okresowe 2. Podsumowanie raportu zrównoważonego rozwoju Grupy TAG dla Grypy Vantage 3. Spotkania bezpośrednie	1. Prezentacja wyników i bieżącej działalności Spółek 2. Bieżący nadzór nad działalnością Spółek 3. Ocena oświadczeń i sprawozdań	1. Uwzględnianie opinii i wytycznych w bieżącej działalności Spółek
Podwykonawcy i dostawcy	1. Bieżąca komunikacja w ramach współpracy 2. Postanowienia umowne 3. Standardy i obowiązujące zasady współpracy 4. Spotkania, konferencje i wydarzenia branżowe	1. Ustalenie przejrzystych zasad współpracy i jasne wskazanie oczekiwań 2. Promowanie najwyższych standardów bezpieczeństwa w celu uniknięcia wypadków i szkód w środowisku, które generują koszty dla projektu	1. Modyfikacje systemu zarządzania budową, jeżeli są uzasadnione 2. Programy szkoleniowe dla pracowników budowlanych
Administracja samorządowa i rządowa	1. Współpraca w zakresie przygotowania procesu inwestycyjno-budowlanego (pozwolenia, umowy) 2. Zakup gruntu	1. Realizacja inwestycji zgodnie z wymogami prawnymi 2. Budowa infrastruktury publicznej w partnerstwie z samorządami lokalnymi	1. Dostosowanie modelu biznesowego do wymagań otoczenia administracyjnego i biznesowego
Potencjalni inwestorzy i rynki finansowe	1. Roczny raport zrównoważonego rozwoju i raport finansowy 2. Spotkania i eventy branżowe 3. Relacje inwestorskie i komunikacja na dedykowanej stronie www	1. Pozyskanie finansowania na realizację inwestycji	1. Dostosowanie modelu biznesowego do wymogów rynku finansowego

Ujawnianie informacji zgodnie z ESRS 2 SBM-2 w odniesieniu do własnej siły roboczej (ESRS S1)

Ciągły dialog z pracownikami jest istotną częścią kultury korporacyjnej Grupy Vantage. Dlatego stawiamy na aktywny udział naszych pracowników na wszystkich szczeblach firmy i na otwartą komunikację. Uzupełnieniem diagnozy potrzeb oraz zaangażowania pracowników było badanie satysfakcji pracowniczej przeprowadzane wśród całej kadry zarówno Grupy ROBYG jak i Vantage Development w 2025 roku. W badaniu on-line udział wzięło ponad 60% zatrudnionych, co świadczy o wysokim poziomie zaangażowania oraz gotowości do dzielenia się opinią na temat funkcjonowania obu organizacji. W odpowiedzi na zidentyfikowane w badaniu potrzeby, na 2026 roku zaplanowane zostały konkretne działania rozwojowe, w tym cyklu szkoleń z zakresu przeciwdziałania wypaleniu zawodowemu pod nazwą „Odporni i gotowi”, ukierunkowanego na wzmacnianie dobrostanu i odporności psychicznej pracowników.

1.2.6 Istotne oddziaływania, ryzyko i możliwości oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym [SBM-3]

[IRO-1] – Opis procesu służącego identyfikacji i ocenie istotnych oddziaływań, ryzyka i możliwości

IRO-1 – E1

Grupa TAG Immobilien AG, której Grupa Vantage jest częścią, jest w trakcie rozwijania podejścia do zarządzania ryzykiem klimatycznym. Ryzyko klimatyczne to potencjalny negatywny wpływ zmian klimatu oraz działań podejmowanych w celu ich łagodzenia i adaptacji na organizację, obejmujący ryzyka fizyczne, czyli ryzyka wynikające z bezpośrednich skutków

zmian klimatu (w tym zdarzeń ostrych, takich jak powódzie, huragany i fale upałów, oraz zmian długoterminowych, takich jak wzrost temperatur czy zmiana wzorców opadów), oraz ryzyka transformacyjne związane z przejściem gospodarki na model niskoemisyjny. Proces ma zakończyć się włączeniem ryzyka klimatycznego do procesów analizy ryzyka inwestycyjnego oraz operacyjnego, obejmujących identyfikację i ocenę potencjalnego wpływu czynników klimatycznych na działalność Grupy TAG. W związku z powyższym na poziomie Grupy TAG podjęto następujące działania. W 2022 r., we współpracy z partnerem naukowym, przeprowadzono ocenę podatności dla fizycznego ryzyka klimatycznego, zgodnie z rekomendacjami ISSB¹⁰ /TCFD¹¹, dla całego zasobu posiadanych nieruchomości w Niemczech i Polsce na moment sporządzenia analizy. Zastosowana metodologia była również zgodna z wytycznymi niemieckiej Federalnej Agencji Środowiska. Analiza fizycznych ryzyk klimatycznych została przeprowadzona dla horyzontów czasowych do 2030 i 2045 roku. Uwzględnione czynniki fizycznego ryzyka klimatycznego obejmowały m.in.:

- wzrost temperatur i fale upałów,
- spadki temperatur i chłody,
- suszę,
- opady, ulewy i grad,
- obciążenie śniegiem,
- wiatr i burze,
- powódzie i wysoki poziom wód.

Na podstawie 4 scenariuszy klimatycznych¹² Międzyrządowego Zespołu ds. Zmian Klimatu (IPCC) tj. Intergovernmental Panel on Climate Change czyli naukowego, międzyrządowego ciała doradczego

działającego przy Organizacji Narodów Zjednoczonych, którego zadaniem jest dostarczanie danych i wiedzy naukowej o zmianach klimatu, ich przyczynach, skutkach oraz możliwych działaniach adaptacyjnych i mitygacyjnych zidentyfikowano, przeanalizowano i oceniono potencjalne skutki fizycznych ryzyk klimatycznych dla zasobu posiadanych nieruchomości oraz projektów w Niemczech i Polsce, a także zidentyfikowano możliwe działania mające na celu uodpornienie budynków i otoczenia na te ryzyka. Oprócz analizy klimatycznych ryzyk fizycznych, na poziomie TAG w 2023 r. przeprowadzono pogłębioną analizę ryzyk i szans transformacyjnych związanych z klimatem oraz ich wpływu na działalność biznesową, strategię i planowanie finansowe. W 2026 roku zaktualizowano analizę fizycznych ryzyk klimatycznych, nie identyfikując ryzyk o charakterze ekstremalnym w horyzoncie do 2030 i 2045 roku. Równolegle ryzyka klimatyczne są na bieżąco monitorowane w ramach kwartalnego systemu zarządzania ryzykiem. TAG nie przeprowadził jeszcze formalnej analizy odporności (resilience analysis) w postaci audytowanego raportu.

IRO-1 – E5

W ramach oceny zidentyfikowano i przeanalizowano strumienie odpadów generowanych przez najemców. W związku z rozwojem działalności w nowych lokalizacjach oraz rotacją najemców, rośnie skala remontów w wynajmowanych mieszkaniach, a tym samym wykorzystanie części lub naprawa mebli i elementów wyposażenia. Zużycie zasobów w biurach jest relatywnie niskie. Z perspektywy działań Vantage najbardziej zasobochłonne są projekty remontowe – wymagają napraw, remontów lub odświeżenia oraz generują odpady.



10. International Sustainability Standards Board – międzynarodowy niezależny podmiot opracowujący globalne standardy raportowania zrównoważonego rozwoju.

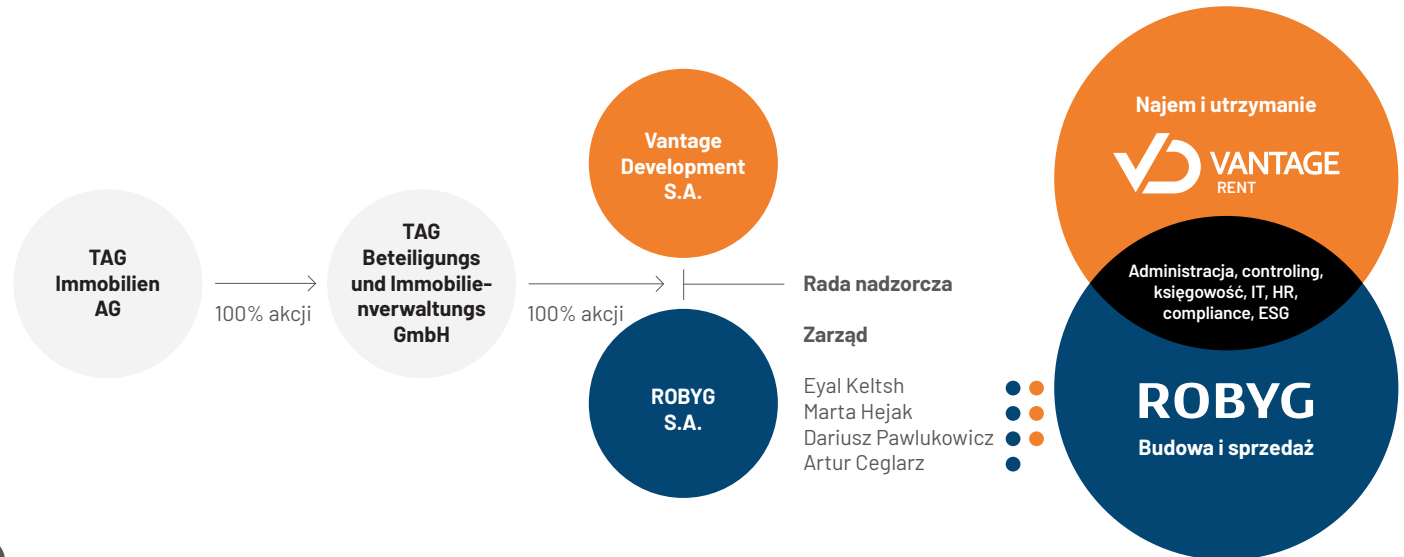
11. Task Force on Climate-related Financial Disclosures – międzynarodowa inicjatywa opracowująca ramy ujawniania informacji o ryzykach i szansach klimatycznych w przedsiębiorstwach.

12. Cztery scenariusze klimatyczne IPCC, w oparciu o które przeprowadzono identyfikację, analizę i ocenę potencjalnych skutków fizycznych ryzyk klimatycznych w oparciu o scenariusze zmian klimatu (Representative Concentration Pathway – RCP) – RCP 2.6 (scenariusz niskich emisji. Zakłada szybkie ograniczenie emisji CO2 i skuteczne działania klimatyczne. Ocieplenie klimatu jest relatywnie najmniejsze), RCP 4.5 (scenariusz umiarkowany. Zakłada częściowe ograniczenie emisji i umiarkowane skutki zmian klimatu), RCP 8.5 min (wariant pokazujący dolną granicę prognozowanych zmian klimatu w scenariuszu wysokich emisji) i RCP 8.5 max (wariant pokazujący górną granicę prognozowanych zmian klimatu, czyli najbardziej pesymistyczny przebieg zmian).

1.3 ZARZĄDZANIE GRUPĄ I KWESTIAMI ZRÓWNOWA- ŻONEGO ROZWOJU

1.3.1 Struktura organizacyjna grupy kapitałowej

Vantage Development łączy kluczowe funkcje zarządcze oraz wyznacza kierunki strategiczne i wartości w całej Grupie Kapitałowej. Od 2022 roku działamy wspólnie z Grupą ROBYG S.A. w ramach Grupy TAG Immobilien AG. Właścicielem Grupy jest niemiecka firma TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, której jedynym udziałowcem jest spółka TAG Immobilien AG z siedzibą w Hamburgu.



STRUKTURA ORGANIZACYJNA GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

Podział kompetencji i zadań w naszej Grupie jest ściśle związany z charakterem naszej działalności. W Vantage funkcjonują następujące działy:

- Dział Operacyjny Najmu
- Dział Obsługi Nieruchomości
- Dział Ekonomiczno-Administracyjny
- Biuro Zarządu

Część naszej działalności posiada zespoły współdzielone z Grupą ROBYG, należą do nich:

- Dział HR
- Dział IT
- Dział Sprzedaży
- Dział ESG



1.3.2 Rola organów administrujących, zarządzających i nadzorczych [GOV-1]

RADA NADZORCZA

Zgodnie ze statutem Rada Nadzorcza Vantage Development S.A. składa się z od trzech do ośmiu członków, w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej. W powyższych granicach liczbę członków Rady Nadzorczej na każdą kadencję ustala Walne Zgromadzenie. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani i odwoływani są przez Walne Zgromadzenie, które wyznacza także Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza na kolejną kadencję zostanie powołana podczas Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za 2025 rok.

Oscar Kazanelson – Przewodniczący Rady Nadzorczej

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 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 S.A. 19 stycznia 2023 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało go na stanowisko Przewodniczącego Rady Nadzorczej Vantage Development S.A.

Martin Thiel – Zastępca
Przewodniczącego Rady Nadzorczej

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

Claudia Hoyer

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. Ukończyła studia biznesowe, a następnie uzyskała tytuł ekonomisty ds. nieruchomości w European Business School (Europejskiej Szkole Biznesu).

Droku Harboe Vaagt

Doktor nauk prawnych, były członek zarządu TAG Immobilien AG. W strukturach spółki odpowiedzialny za kwestie personalne, compliance, prawne, zarządzanie nieruchomościami, kontrolę wewnętrzną oraz IT. Absolwent studiów prawnych na Uniwersytecie w Kolonii, prawnik, członek hamburskiej Izby Adwokackiej. Z TAG Immobilien AG związany od 1999 roku.

Radosław Biedecki

Radca prawny w kancelarii DWF Poland Jamka sp.k. Ekspert z ponad 30-letnim doświadczeniem w obszarze prawa polskiego i międzynarodowego w sektorze nieruchomości. 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.

Przemysław Kurczewski

Od 2019 roku do lutego 2022 roku pełnił funkcję Zastępcy Dyrektora Narodowego Centrum Badań i Rozwoju. Absolwent Wydziału Ekonomii i Prawa University of Maryland w Stanach Zjednoczonych oraz studiów MBA na Politechnice Warszawskiej. W przeszłości pełnił funkcję Prezesa Zarządu Emitel S.A. Pracował także w Telekomunikacji Polskiej S.A., PricewaterhouseCoopers, Kancelarii Wierzbowski i Wspólnicy oraz Kancelarii Coopers & Lybrand. Ekspert w zakresie zarządzania oraz prowadzenia strategicznych projektów biznesowych, w tym w zakresie nowych technologii.

Skład Zarządu, życiorysy zawodowe jej członków oraz ich wiedza, doświadczenie oraz umiejętności z zakresu zarządzania zagadnieniami zrównoważonego rozwoju

Eyal Keltsh



Prezes Zarządu, CEO,

absolwent Wydziału Ekonomii i Rachunkowości Uniwersytetu w Hajfie, posiada ponad 30-letnie doświadczenie na rynku deweloperskim w Europie Środkowej i Wschodniej.

Zakres odpowiedzialności:

- odpowiedzialność ogólna,
- rozwój firmy,
- sprzedaż i marketing,
- realizacja inwestycji,
- obszar prawny,
- posprzedażowe zarządzanie nieruchomościami.

Marta Hejak



Wiceprezes Zarządu, CFO,

absolwentka kierunku Finanse i Rachunkowość w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie, posiada doświadczenie w sektorze finansowym, przez lata wykonywała zawód biegłego rewidenta.

Zakres odpowiedzialności:

- księgowość,
- finanse,
- kontroling,
- administracja,
- IT.

Dariusz Pawlukowicz



Wiceprezes Zarządu,

absolwent Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu oraz Międzynarodowego Centrum Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego, gdzie ukończył studia Executive MBA, organizowane we współpracy z University of Illinois, ekspert w zakresie finansów, rachunkowości i podatków. Posiada pogłębioną wiedzę i doświadczenie w zakresie zmian regulacyjnych oraz ich wpływu na aspekty ekonomiczne i biznesowe związane z rozwojem zrównoważonym. W 2024 roku odbył „Intensywny Kurs ESG dla Zarządów” składający się z 10 sesji w obszarze zrównoważonego biznesu.

Zakres odpowiedzialności: najem, HR oraz ESG.

Zróżnicowanie Rady Nadzorczej i Zarządu Vantage Development według płci na 31 grudnia 2024 r.

	Rada Nadzorcza		Zarząd	
	Liczba	Procent	Liczba	Procent
Kobiety	1	17%	1	33%
Mężczyźni	5	83%	2	67%
RAZEM	6	100%	3	100%

1.3.3 Informacje przekazywane organom administrującym, zarządzającym i nadzorującym jednostki oraz podejmowane przez nie kwestie związane ze zrównoważonym rozwojem [GOV-2]

W związku z rosnącym zakresem zadań i odpowiedzialności, w 2025 roku stanowisko Head of ESG uległo przesunięciu w hierarchii organizacji z poziomu kierownika na Dyrektora ds. ESG. W strukturze organizacyjnej nadal jest umiejscowione w obszarze odpowiedzialności jednego z Wiceprezesów (Dariusza Pawlukowicza). Dyrektor ds. ESG cyklicznie składa Zarządowi raporty z bieżącej działalności oraz poziomu realizacji Strategii ESG uwzględniając cele, mierniki, wdrażanie należytej staranności. Podejmując decyzje, Zarząd i Rada Nadzorcza biorą pod uwagę założenia Strategii ESG oraz zdefiniowane wpływy, ryzyka i szanse. Członek Zarządu odpowiedzialny za ESG jest w stałym kontakcie z Dyrektorem ds. ESG, który zarządza zrównoważonym rozwojem organizacji przy wsparciu członków zespołu ESG oraz interdyscyplinarnego zespołu ds. ESG. Spotkania interdyscyplinarnego zespołu ds. ESG koncentrują się na zarządzaniu zagadnieniami ESG w organizacji zgodnie ze strategią ESG. Interdyscyplinarny Zespół reprezentuje najważniejsze obszary działalności Grupy (HR, dział techniczny, administracja, marketing i sprzedaż, IT, obsługa najmu, finanse i kontroling). Członkowie zespołu mają możliwość poszerzania swojej wiedzy z zakresu ESG w formie szkoleń, webinarów oraz studiów podyplomowych. Większość zespołu przeszła wewnętrzne szkolenia w oparciu o Mozaikę Klimatyczną¹³ – licencjonowane warsztaty na temat skutków i konsekwencji zmian klimatu.

W obszarze zarządzania wpływami, szansami i ryzykami istotną rolę odgrywa Zespół ds. Compliance,

w tym Compliance Officer, który aktywnie uczestniczy w realizacji zadań z obszaru ładu korporacyjnego. Do zadań zespołu należy dbanie o zgodność w organizacji z regulacjami prawnymi i wewnętrznymi, identyfikacja obszarów ryzyka oraz ich minimalizacja. Compliance Officer raportuje bezpośrednio do Prezesa Zarządu.



Do najważniejszych wpływów, ryzyk i szans, które były zaadresowane przez Zarząd i Radę Nadzorczą należą tematy związane z dostosowaniem do regulacji wymagających wzrostu inwestycji, wdrażania działań ograniczających wpływ zmian klimatu na projekty oraz dostosowujących projekty do ich skutków opisanych w dalszej części tego raportu w

Rozdziale 2. Wpływ środowiskowy. Podejmowane były kwestie związane z rozwojem kadry i zapewnienie dobrych warunków pracy opisane w Rozdziale 3. Wpływ społeczny.

1.3.4. Uwzględnianie wyników związanych ze zrównoważonym rozwojem w systemach zachęt [GOV-3]

Od 1 stycznia 2024 roku 15% premii rocznej Członków Zarządu i Przewodniczącego Rady Nadzorczej jest uzależniona od realizacji celów zrównoważonego rozwoju. Cele te ustalane są raz w roku przez Radę Nadzorczą dla członków Zarządu oraz przez TAG dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Rozliczenie następuje w drugim kwartale następnego roku i dokonywane jest przez Radę Nadzorczą oraz TAG w celu oceny osiągniętych efektów w obszarze zrównoważonego rozwoju w kontekście wcześniej wyznaczonych celów.



13. Mozaika Klimatyczna to interaktywny, licencjonowany warsztat edukacyjny dotyczący zmian klimatu, oparty na raportach IPCC (Międzyrządowego Zespołu ds. Zmian Klimatu). Uczestnicy, pracując w grupach, analizują zależności przyczynowo-skutkowe pomiędzy działaniami człowieka a zmianami klimatycznymi, układając specjalną „mozaikę” z kart. Celem warsztatu jest zwiększenie świadomości klimatycznej oraz lepsze zrozumienie mechanizmów i skutków zmian klimatu w przystępny i angażujący sposób. Więcej informacji jest dostępnych na stronie stowarzyszenia założonego przez twórcę Mozaiki – Cédrica Ringenbach w 2018 roku (<https://climatefresk.org/>).

1.3.5 Oświadczenie o należytej staranności

Elementy Należytej Staranności (wg metodyki wskazanej przez ESRS 1 pkt 61)		Ujawnienie	ESRS
Uwzględnienie zasad należytej staranności w zarządzaniu, strategii i modelu biznesowym	Temat		
	Informacja Ogólna	Grupa przyjęła: (a) Kodeks Postępowania Grupy (b) Kodeks Postępowania Partnera Biznesowego (c) Politykę Antykorupcyjną (d) Politykę Ochrony Środowiska (e) Politykę Przeciwdziałania Dyskryminacji (f) Politykę Społeczną (g) Politykę Zamówień (h) Procedurę Zgłaszania Nieprawidłowości w Grupie Kapitałowej (i) Procedurę Zarządzania Znaczącymi Incydentami i Innymi Zdarzeniami Mającymi Wpływ na Reputację Spółki (j) Procedurę Poznaj Swojego Klienta (KYC); Politykę Szkoleniową.	ESRS 1
	Informacje przekazywane organom administrującym, zarządzającym i nadzorującym jednostki oraz podejmowane przez nie kwestie związane ze zrównoważonym rozwojem	- Polityki i procedury przyjmowane uchwałą Zarządu. Zarząd (w niektórych przypadkach Rada Nadzorcza) jest odpowiedzialny za przegląd i aktualizację poszczególnych polityk i procedur. Grupa jest w trakcie aktualizacji procedur wewnętrznych, zasad raportowań z monitoringu kwestii dotyczących zrównoważonego rozwoju. - Kadry kierownicze spółek zależnych oraz kierownicy jednostek organizacyjnych i spółek zależnych są zobowiązani do promowania postaw zgodnych z wartościami i normami określonymi w Kodeksie oraz za reagowanie na jego naruszenia.	ESRS 2 GOV 2
	Uwzględnianie wyników związanych ze zrównoważonym rozwojem w systemie zachęt	Coroczne ustalanie zasad przyznawania premii w zakresie zrównoważonego rozwoju przez Radę Nadzorczą i ich przyznawanie członkom Zarządu	ESRS 2 GOV 3
	Istotne oddziaływania, ryzyko i możliwości oraz ich wzajemne związki ze strategią i modelem biznesowym	Grupa dokonała rewizji i aktualizacji zidentyfikowanych w ramach procesu oceny podwójnej istotności tj. wpływów, ryzyk i szans. W ramach procesu podwójnej istotności Zarząd dokonał identyfikacji, oceny oraz aktualizacji wpływów działalności Grupy Vantage na otoczenie (środowisko i społeczeństwo), a także związanych z nimi ryzyk i szans mogących oddziaływać na sytuację finansową Grupy Vantage. Istotne obszary są publikowane w ramach corocznych podsumowaniach działań ESG (niniejszy dokument stanowi takie podsumowanie).	ESRS 2 SBM - 3
Współpraca z interesariuszami w zakresie należytej staranności	- Identyfikacja kluczowych interesariuszy. - Konsultacje strategii i celów z wszystkimi działami wewnątrz Grupy, w szczególności poprzez rozmowy z międzywydziałowym zespołem Green Team. - Szkolenia dla pracowników i współpracowników z zasad należytej staranności. - Propagowanie zrównoważonych rozwiązań wśród klientów i kontrahentów Grupy. - Pracownicy odpowiedzialni za współpracę z partnerami biznesowymi są zobowiązani do przekazywania im informacji o normach, których przestrzeganie oczekuje Grupa oraz o zobowiązaniach Vantage w zakresie etyki i wartości biznesowych. Interesariusze zewnętrzni jak i wewnętrzni są uprawnieni do zgłaszania nieprawidłowości. Grupa jest w trakcie potwierdzania zobowiązań kontrahentów do przestrzegania wartości i polityk Grupy określonych w poszczególnych politykach, procedurach i kodeksach. - Interesariusze zewnętrzni jak i wewnętrzni są uprawnieni do zgłaszania nieprawidłowości. Grupa jest w trakcie potwierdzania zobowiązań kontrahentów do przestrzegania wartości i polityk Grupy określonych w poszczególnych politykach, procedurach i kodeksach.		ESRS 2 GOV 2 ESRS 2 SBM 2 ESRS 2 IRO 1 ESRS 2 MDR-P E1, S1, S4, G1
Identyfikacja i ocena negatywnych oddziaływań na ludzi i środowisko	- Identyfikacja podmiotów na wyższym i niższym szczeblu łańcucha wartości. - Identyfikacja obszarów na które Grupa wywiera wpływ swoimi działaniami, produktami i usługami, w szczególności w odniesieniu do środowiska, kwestii społecznych oraz ładu korporacyjnego. - Identyfikacja czynników zewnętrznych mających wpływ na działalność grupy, jego produktów lub usług, ładu korporacyjnego. - Przeprowadzenie aktualizacji analizy istotności dla identyfikacji obszarów priorytetowych w kontekście podwójnej istotności (tzw. double materiality)		ESRS 2 IRO -1 E1, E5, S1, S4, G1 ESRS 2 SBM - 3
Podejmowanie działań w celu zapobiegania negatywnym oddziaływaniom na ludzi i środowisko	- Ustalenie działań w celu łagodzenie negatywnego wpływu Grupy w odniesieniu do obszarów istotnych. - Przyjmowanie zgłoszeń o nieprawidłowościach stosownie do przyjętej Procedury Zgłaszania Nieprawidłowości (stworzenie kanałów komunikacji zapewniających możliwość anonimowego dokonywania zgłoszeń zarówno przez wewnętrznych jak i zewnętrznych interesariuszy). - Przyjęcie przez Grupę procedur weryfikacji klientów (KYC). - Zaznajamianie pracowników i współpracowników oraz kontrahentów i klientów z poszczególnymi procedurami i politykami Grupy. Wprowadzanie w kontraktach zawieranych z kontrahentami i klientami postanowień zobowiązujących do przestrzegania kwestii istotnych dla Grupy w odniesieniu do zrównoważonego rozwoju. - Szkolenia pracowników m.in. w zakresie BHP, wpływu Grupy na środowisko (np. mozaika klimatyczna). Opracowywanie aktualizacji szkoleń w odniesieniu do kwestii objętych politykami i procedurami. - Dostępność Procedur i Polityk na stronach internetowych Grupy. - W przypadku wystąpienia naruszeń reagowanie zgodnie z polityką Zarządzania Znaczącymi Incydentami i Innymi Zdarzeniami Mającymi Wpływ na Reputację Spółki. - Zobowiązanie pracowników i współpracowników do niezwłocznego zgłaszania naruszenia, w przypadku stwierdzenia naruszeń w odniesieniu do przepisów BHP i zapobiegania wypadkom. - Komunikowanie na zewnątrz o kwestiach związanych z istotnymi Obszarami Oddziaływania – stosownie do polityki zarządzania znaczącymi incydentami i innymi zdarzeniami mającymi wpływ na reputację Spółki.		ESRS 2 MDR-A E1, E5, S1, S5, G1

1.3.6 Zarządzanie ryzykiem i kontrole wewnętrzne nad sprawozdawczością w zakresie zrównoważonego rozwoju [GOV-5]

Dane raportowe wraz z dokumentami zbierane są przez członków Interdyscyplinarnego Zespołu ds. ESG, reprezentujących wszystkie obszary działalności obu organizacji. Dane jakościowe są zbierane raz w roku, a ilościowe kwartalnie lub po zakończeniu roku. Zespół ESG jest odpowiedzialny za zarządzanie całym procesem zbierania i kompilowania danych dla całej Grupy. Następnie dane są weryfikowane i przekazywane do zespołu TAG, odpowiedzialnego za raportowanie zrównoważonego rozwoju Grupy TAG Immobilien, gdzie dane są ponownie poddawane weryfikacji i ewentualnym korektom. Od początku procesu raportowania dział ESG identyfikuje i aktualizuje obszary ryzyka oraz planuje działania mające na celu ograniczenie tych ryzyk. Członek Zarządu odpowiedzialny za obszar ESG jest na bieżąco informowany o zidentyfikowanych obszarach ryzyka. Głównym ryzykiem związanym ze sprawozdawczością jest niezrozumienie



lub błędna interpretacja wymogów sprawozdawczych. Aby ograniczyć to ryzyko członkowie interdyscyplinarnego zespołu odbywają spotkania dotyczące raportowania danych oraz mają możliwość bieżącego konsultowania wątpliwości z zespołem ESG. W przypadku problemu z interpretacją zapisów regulacyjnych, zespół ESG ma możliwość dostępu do ekspertyzy konsultantów zewnętrznych, jak również uzgodnienia spójnego podejścia na poziomie Grupy TAG.

1.3.7 Zarządzanie istotnymi szansami, wpływami, ryzykami

Analiza Podwójnej Istotności (DMA) [IRO-1]

Wpływy, ryzyka i szanse ESG (dalej: IRO) zostały po raz pierwszy formalnie zidentyfikowane podczas procesu analizy podwójnej istotności (double materiality assessment, DMA) przeprowadzonej w ramach przygotowań do raportowania zrównoważonego rozwoju zgodnie z nowymi standardami ESRS w 2024 roku.

Zgodnie z metodologią podwójnej istotności stosowaną w ESRS:

Wpływ odnosi się do rzeczywistego lub potencjalnego oddziaływania działalności organizacji na środowisko lub społeczeństwo, ocenianego z perspektywy wpływu organizacji na otoczenie. Wpływy mogą mieć charakter pozytywny lub negatywny oraz dotyczyć zarówno działalności własnej organizacji, jak i jej łańcucha wartości.

Pozytywny wpływ oznacza rzeczywiste lub potencjalne korzystne oddziaływanie działalności organizacji na środowisko lub społeczeństwo.

Negatywny wpływ oznacza rzeczywiste lub potencjalne niekorzystne oddziaływanie działalności organizacji na środowisko lub społeczeństwo.

Ryzyko oznacza okoliczność, zdarzenie lub trend związany z czynnikami ESG, które mogą wywierać negatywny wpływ na sytuację finansową, wyniki działalności, rozwój, przepływy pieniężne, dostęp do finansowania lub model biznesowy organizacji.

Szansa oznacza okoliczność, zdarzenie lub trend związany z czynnikami ESG, które mogą pozytywnie wpływać na sytuację finansową, wyniki działalności, rozwój lub model biznesowy organizacji.

W tym kontekście powyższe sformułowania są używane w opracowanych tabelach zamieszczonych w tym dokumencie.

Celem przeprowadzenia procesu DMA jest identyfikacja i ocena tych kwestii związanych ze zrównoważonym rozwojem, które są istotne zarówno z perspektywy wpływu działalności na środowisko i społeczeństwo, jak i z perspektywy wpływu czynników środowiskowych, społecznych i zarządczych na sytuację finansową, wyniki oraz rozwój działalności, w celu określenia zakresu ujawnień w sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju. Analiza podwójnej istotności została przeprowadzana wspólnie z TAG i ROBYG i obejmowała całość działalności biznesowej uwzględniając dwa główne obszary działalności: rozwój zasobu nieruchomości na wynajem oraz budowę mieszkań na sprzedaż. Grupy ekspertów, składające się z przedstawicieli Zespołu ESG i odpowiednich działów, przeprowadziły analizę przy wsparciu konsultantów zewnętrznych na podstawie cech jakościowych informacji zawartych przede wszystkim w załączniku B do ESRS 1. W badaniu przeprowadzono analizę interesariuszy, a ich lista została rozszerzona. Następnie skonsolidowano wyniki analiz na poziomie Grupy TAG. W drugim kroku przeanalizowano istotność wpływu, czyli perspektywę „z wewnątrz na zewnątrz”, obejmującą pozytywne i negatywne oddziaływania organizacji na środowisko i społeczeństwo, oraz istotność finansową, czyli perspektywę

„z zewnątrz do wewnątrz”, obejmującą ryzyka i szanse wynikające z czynników ESG, które mogą wpływać na sytuację finansową, wyniki działalności lub rozwój organizacji. Ten etap analizy pozwolił ocenić działalność firmy z dwóch perspektyw jednocześnie, czyli wpływ firmy na otoczenie oraz wpływ otoczenia na firmę. Następnie dokonano rozróżnienia w zależności od tego, czy dane IRO dotyczy działalności własnej, łańcucha wartości wyższego rzędu (upstream, czyli przed własną działalnością spółki), łańcucha wartości niższego rzędu (downstream, czyli po zakończeniu budowy i przekazaniu budynku), czy też obejmuje więcej niż jeden z tych obszarów.

W ramach DMA przeanalizowano wpływ działalności przedsiębiorstwa na poszczególne obszary biznesowe w odniesieniu do środowiska i społeczeństwa. Zostały one ocenione pod kątem:

- rodzaj oddziaływania: rzeczywiste lub potencjalne,
- przyczyna oddziaływania: bezpośrednio spowodowane przez przedsiębiorstwo lub pod wpływem jego działalności gospodarczej,
- lokalizacja: wewnątrz przedsiębiorstwa lub w łańcu-

chu wartości wyższego lub niższego szczebla,

- horyzont czasowy oddziaływania: krótkoterminowe – do 1 roku, średnioterminowe – powyżej 1 roku do 5 lat i długoterminowe – powyżej 5 lat.

Warunkami oceny były: zasięg i zakres, nieodwracalność i prawdopodobieństwo wystąpienia. Skala ocen mieściła się w przedziale od 0 do 5 dla zasięgu, zakresu i nieodwracalności oraz od 1 do 4 dla prawdopodobieństwa wystąpienia:

Zasięg	Zakres	Nieodwracalność	Prawdopodobieństwo wystąpienia
5 – Bardzo duży wpływ	5 – Globalny zasięg	5 – Niepodlegające działaniom naprawczym	_____
4 – Duży wpływ	4 – Szerszy zakres	4 – Bardzo trudne/długoterminowe do naprawienia	4 – Bardzo prawdopodobne
3 – Umiarkowany wpływ	3 – Umiarkowany zakres	3 – Trudne/średnioterminowo do naprawienia	3 – Prawdopodobne (współczynnik 0,85)
2 – Niski wpływ	2 – Skoncentrowany zakres	2 – Może być naprawiony	2 – Mało prawdopodobne (współczynnik 0,7)
1 – Bardzo niski wpływ	1 – Ograniczony zakres	1 – Stosunkowo łatwe do naprawienia w krótkim okresie	1 – Bardzo mało prawdopodobne (współczynnik 0,65)
0 – Brak wpływu	0 – Brak zasięgu	0 – Bardzo łatwy do naprawienia	_____

Ilościowa klasyfikacja wpływów została przeprowadzona w oparciu o ocenę ich dotkliwości, rozumianej jako łączna ocena zasięgu, zakresu i trwałości skutków, a w odniesieniu do wpływów potencjalnych również z uwzględnieniem prawdopodobieństwa ich wystąpienia. Dało to wartość z zakresu od 0 do 15. Wpływy zaklasyfikowane jako 8 lub wyższe zostały uznane za istotne w sensie podwójnej istotności.

W przypadku potencjalnego negatywnego wpływu na prawa człowieka, stopień ważności został potraktowany priorytetowo przed prawdopodobieństwem wystąpienia.

Ilościowa wycena istotności finansowej ryzyk i szans opierała się na ocenie wpływu finansowego i prawdopodobieństwa wystąpienia. Wpływ finansowy

oceniany był w skali od 0 (brak wpływu finansowego) do 5 (bardzo wysoki wpływ finansowy). Iloczyn wpływu finansowego i prawdopodobieństwa dał wycenę ilościową w przedziale od 0 do 5. Ryzyka i szanse, w przypadku których wycena ilościowa wynosiła co najmniej 3, uznano za istotne w sensie podwójnej istotności. Rodzaj i horyzont czasowy szans i ryzyk zostały rozpatrzone w taki sam sposób, jak ocena

istotności wpływu. Zasadniczo często występują korelacje między zidentyfikowanymi ryzykami, szansami i skutkami.

Wyniki zostały skonsolidowane na poziomie Grupy TAG zgodnie z zasadą maksimum i zasadą kompletności, z uwzględnieniem istotności¹⁴. IRO, które nie były identyczne pod względem treści, zostały połączone zgodnie z zasadą kompletności. IRO o identycznej treści były łączone zgodnie z zasadą maksimum, tj. w analizie Grupy zawsze uwzględniana była wyższa wartość wpływu, szansy lub ryzyka. Zidentyfikowane wpływy, ryzyka i szanse zostały następnie poddane przeglądowi z perspektywy Grupy TAG, i w razie konieczności, dokonano uzupełnień lub korekt. Wyniki zostały następnie omówione z Zarządem i przedstawione Radzie Nadzorczej. Ryzyka związane ze zrównoważonym rozwojem mają takie samo znaczenie jak wszystkie inne ryzyka w Grupie.

W ramach aktualizacji analizy istotności w 2025 roku zmieniono prezentację wybranych zagadnień – część kwestii wcześniej raportowanych jako pozytywne wpływy została ujęta jako działania. Dotyczy to w szczególności standardów ESRS E1 i E5. Działania Spółki koncentrują się głównie na ograniczaniu negatywnych wpływów środowiskowych, a pozytywne efekty (np. poprawa efektywności energetycznej czy wzrost cyrkularności) są ich bezpośrednim rezultatem. Dodatkowo, dla poprawy czytelności, podobne IRO zostały zagregowane w ujawnieniach zgodnie z SBM-3. Kolejny regularny przegląd oceny istotności planowany jest na 31 grudnia 2026 roku.

W związku z wynikami badania następujące standardy zostały ocenione jako nieistotne, w związku z czym nie

udostępniono danych wymaganych przez następujące standardy tematyczne ESRS: E2 – Zanieczyszczenie, E3 – Zasoby wodne i morskie, E4 – Różnorodność biologiczna oraz S3 – Społeczności dotknięte. Jako nieistotny został również uznany podtemat „Zaangażowanie polityczne i lobbing – G1-5”. Zdefiniowane IRO dla istotnych obszarów tematycznych są prezentowane na początku każdego rozdziału.

1.4 UJAWNIAENIA TAKSONOMICZNE

Taksonomia UE¹⁵ stanowi unijny system klasyfikacji określający które rodzaje działalności gospodarczej można uznać za zrównoważone środowiskowo.

Taksonomia określa następujące cele środowiskowe:

- a) łagodzenie zmian klimatu,
- b) adaptacja do zmian klimatu,
- c) zrównoważone wykorzystywanie i ochrona zasobów wodnych i morskich,
- d) przejście na gospodarkę o obiegu zamkniętym,
- e) zapobieganie zanieczyszczeniu i jego kontrola,
- f) ochrona i odbudowa bioróżnorodności i ekosystemów.

Zgodnie z Taksonomią, dana działalność kwalifikuje się jako zrównoważona środowiskowo, jeżeli działalność ta:

- a) wnosi istotny wkład w realizację co najmniej jednego z celów środowiskowych,
- b) nie wyrządza poważnych szkód dla żadnego z celów środowiskowych,
- c) jest prowadzona zgodnie z minimalnymi gwarancjami,
- d) spełnia techniczne kryteria kwalifikacji, które zostały

ustanowione przez Komisję Europejską.

Aktualne prace Vantage koncentrują się na przygotowaniu procesów do spełnienia warunków, by działalność mogła zostać uznana za zgodną z Taksonomią, dla działalności 7.1 „Budowa nowych budynków”, w odniesieniu do naszych projektów przeznaczonych na najem, których budowa rozpocznie się od roku 2026. Obecnie prowadzone są przez ROBYG jako Generalnego Wykonawcę wspólnie z Vantage Development jako Inwestorem trzy projekty pilotażowe, z czego jeden jest na etapie projektowania, dwa zaś są na etapie budowy. Od 2026 roku wszystkie nowe projekty na najem, dla których rozpoczynają się procesy budowy, mają być prowadzone zgodnie z technicznymi kryteriami kwalifikacji. Całość ujawnień taksonomicznych dla Grupy TAG znajduje się w raporcie skonsolidowanym w rozdziale 2 Informacje Środowiskowe na stronie 99 (https://www.tag-ag.com/fileadmin/content/geschaeftsberichte/TAG_GB_25_Master_ENG.pdf).

Poniżej przedstawiono główne wytyczne istotnego wkładu w łagodzenie zmian klimatu oraz zasady „nie czyni poważnych szkód” Technicznych Kryteriów Kwalifikacji. Dokładna treść wraz z przypisami oraz załącznikami dostępna jest w Rozporządzeniu Delegowanym Komisji (UE) 2021/2139 z dnia 4 czerwca 2021 uzupełniającym rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852¹⁶.

By potwierdzić dla nowych budynków istotny wkład w łagodzenie zmian klimatu, do czego są odniesienia w dalszej części tekstu, zgodnie z Technicznymi Kryteriami Kwalifikacji, należy zapewnić, by spełnione były następujące warunki, co wymaga wiedzy specjalistycznej¹⁷:

14. Na poziomie Grupy przyjęto najwyższą ocenę istotności dla danego zagadnienia występującą w poszczególnych jednostkach („zasada maksimum”). Podobne, lecz nie w pełni tożsame IRO zostały scalone w szersze kategorie w sposób zapewniający zachowanie wszystkich istotnych aspektów danego zagadnienia („zasada kompletności”).

15. Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje, zmieniające rozporządzenie (UE) 2019/2088.

16. Rozporządzenie Delegowane Komisji (UE) 2021/2139 z dnia 4 czerwca 2021 uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 poprzez ustanowienie technicznych kryteriów kwalifikacji służących określeniu warunków, na jakich dana działalność gospodarcza kwalifikuje się jako wnosząca istotny wkład w łagodzenie zmian klimatu lub w adaptację do zmian klimatu, a także określeniu, czy ta działalność gospodarcza nie wyrządza poważnych szkód względem żadnego z pozostałych celów środowiskowych.

17. Kryteria techniczne kwalifikacji wskazane w niniejszym Dokumencie zostały zamieszczone wyłącznie dla celów informacyjnych i nie powinny być interpretowane jako kompleksowa wykładnia wymogów Taksonomii UE. Ich pełne zrozumienie oraz prawidłowe zastosowanie mogą wymagać specjalistycznej wiedzy technicznej, regulacyjnej i prawnej.

1) Zapotrzebowanie na energię pierwotną, decydujące o charakterystyce energetycznej budynku osiągniętej w wyniku robót budowlanych, jest przynajmniej o 10% mniejsze niż próg określony w odniesieniu do wymagań dotyczących budynków o niemal zerowym zużyciu energii w środkach krajowych wdrażających dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE. Świadectwem charakterystyki energetycznej budynku jest powykonawcze świadectwo charakterystyki energetycznej.

2) W przypadku budynków o powierzchni przekraczającej 5 000 m², po ukończeniu, budynek wzniesiony w ramach robót budowlanych poddawany jest badaniom szczelności powietrznej i integralności cieplnej, a inwestorów i klientów informuje się o wszystkich odchyleniach od poziomów określonych w charakterystyce na etapie projektu lub wadach przegród zewnętrznych. Alternatywnie w przypadku, gdy podczas procesu budowy wprowadzono solidne i identyfikowalne procedury kontroli jakości jest to możliwe jako alternatywa w stosunku do badania integralności cieplnej.

3) W przypadku budynków o powierzchni przekraczającej 5 000 m² oblicza się współczynnik globalnego ocieplenia w cyklu życia budynku wzniesionego w ramach robót budowlanych w odniesieniu do poszczególnych etapów cyklu życia oraz przedstawia się go inwestorom i klientom na żądanie.

By potwierdzić dla nowych budynków zasadę „nie czyni poważnych szkód”, należy spełnić kryteria:

2) Adaptacja do zmian klimatu.

Działalność ta jest zgodna z kryteriami określonymi w dodatku A.

3) Zrównoważone wykorzystanie i ochrona zasobów wodnych i morskich.

Z wyjątkiem instalacji w lokalach mieszkalnych w przypadku zainstalowanych następujących urządzeń związanych z wodą zużycie wody jest potwierdzone kartą charakterystyki produktu, certyfikatem budynku lub obowiązującym w Unii oznakowaniem produktu, zgodnie ze specyfikacją techniczną określoną w dodatku E: a) maksymalny przepływ wody w kranach umywalek i kranach zlewów wynosi 6 litrów/min; b) maksymalny przepływ wody w prysznicach wynosi 8 litrów/min; c) w toaletach, w tym kompaktach, muszlach i spłuczkiach całkowita objętość wody wykorzystywanej do spłukiwania nie może przekraczać 6 litrów, a średnia objętość wody wykorzystywanej do spłukiwania nie może przekraczać 3,5 litra; d) zużycie wody w pisuarach wynosi maksymalnie 2 litry na muszlę na godzinę. W pisuarach ze spłukiwaniem całkowita objętość wody wykorzystywanej do spłukiwania nie może przekraczać 1 litra. Aby uniknąć negatywnych skutków prac budowlanych, działalność ta jest zgodna z kryteriami określonymi w dodatku B.

4) Przejście na gospodarkę o obiegu zamkniętym.

Co najmniej 70% (masy) innych niż niebezpieczne odpadów z budowy i rozbiórki (wyłączając naturalnie występujące materiały, o których mowa w kategorii 17 05 04 w europejskim wykazie odpadów ustanowionym w decyzji 2000/532/WE) wytwarzanych na placu budowy jest gotowe do ponownego użycia, recyklingu i innych procesów odzysku materiału, takich jak wypełnianie wyrobisk z wykorzystaniem odpadów zastępujących inne materiały, zgodnie z hierarchią postępowania z odpadami i Protokołem UE dotyczącym gospodarowania odpadami z budowy i rozbiórki. Operatorzy ograniczają wytwarzanie odpadów w procesach związanych z budową i rozbiórką, zgodnie z Protokołem UE dotyczącym gospodarowania odpadami z budowy i rozbiórki oraz uwzględniając najlepsze dostępne techniki i stosując selektywną rozbiórkę w celu umożliwienia usunięcia substancji niebezpiecznych i bezpiecznego postępowania z nimi oraz ułatwienia po-

nownego użycia i wysokiej jakości recyklingu w drodze selektywnego usuwania materiałów z wykorzystaniem dostępnych systemów sortowania odpadów z budowy i rozbiórki. Projekty budynków i techniki konstrukcyjne wspomagają obieg zamknięty, a w szczególności wskazują – z uwzględnieniem odniesienia do normy ISO 20887 lub innych norm w zakresie oceny możliwości demontażu lub dostosowania budynków – w jaki sposób w ramach projektu zapewniono wyższy poziom zasobooszczędności, możliwości dostosowania, elastyczności i możliwości demontażu w celu umożliwienia ponownego użycia i recyklingu.

5) Zapobieganie zanieczyszczeniom i ich kontrola.

Elementy budynków i materiały budowlane wykorzystane przy budowie są zgodne z kryteriami określonymi w dodatku C do Technicznych Kryteriów Kwalifikacji.

Elementy budynków i materiały budowlane wykorzystane przy budowie, z którymi mieszkańcy mogą mieć kontakt, emitują mniej niż 0,06 mg formaldehydu na m³ materiału lub elementu na podstawie badania zgodnie z warunkami określonymi w załączniku XVII do rozporządzenia (WE) nr 1907/2006 oraz mniej niż 0,001 mg innych rakotwórczych lotnych związków organicznych kategorii 1A i 1B na m³ materiału lub elementu, co należy ustalić w ramach badań przeprowadzonych zgodnie z normą CEN/EN 16516 i ISO 16000-3:2011 lub innymi równoważnymi znormalizowanymi warunkami badania i metodami oznaczania. Jeżeli nowy budynek jest wznoszony na terenie potencjalnie zanieczyszczonym (teren zdegradowany), taki teren poddano badaniu pod kątem potencjalnych zanieczyszczeń, na przykład z wykorzystaniem normy ISO 18400. Wprowadzono środki służące redukcji emisji hałasu, kurzu i zanieczyszczeń w trakcie robót budowlanych lub konserwacyjnych.

6) Ochrona i odbudowa bioróżnorodności i ekosystemów.

Działalność ta jest zgodna z kryteriami określonymi w dodatku D do Technicznych Kryteriów Kwalifikacji. Nowego budynku nie wznosi się na żadnym z następujących terenów: a) grunty orne i grunty uprawne o średnim lub wysokim poziomie żyzności gleby i podziemnej

bioróżnorodności, o czym mowa w unijnym badaniu LUCAS; b) teren niezagospodarowany o uznanej wysokiej wartości pod względem bioróżnorodności oraz teren służący za siedlisko gatunków zagrożonych (fauny i flory) wymienionych w Europejskiej czerwonej księ-

dze lub czerwonej księdze IUCN; c) teren odpowiadający definicji lasu określonej w prawie krajowym i stosowanej w krajowym bilansie emisji gazów cieplarnianych lub, jeżeli nie jest ona dostępna, odpowiadający definicji lasu ustanowionej przez FAO.



2. WPŁYW ŚRODOWISKOWY

Podsumowanie 2025 r. w obszarze środowiskowym

Mając świadomość wpływu środowiskowego związanego z naszą działalnością – zarówno na etapie realizacji inwestycji, jak i w całym łańcuchu wartości – monitorujemy wybrane aspekty środowiskowe oraz wdrażamy działania określone w wewnętrznej Strategii ESG, opisanej w niniejszym dokumencie. Przy podejmowaniu decyzji wykorzystujemy dane środowiskowe pozyskiwane z działalności operacyjnej (m.in. dotyczące zużycia mediów w biurach głównych i terenowych), informacje przekazywane przez dostawców (np. wskaźniki emisyjności) oraz dane dotyczące zużycia mediów przez najemców. Część analiz opiera się również na wynikach oceny cyklu życia budynku (LCA) przeprowadzonej w ramach projektu pilotażowego dla jednej z nieruchomości. Prowadzimy działania przygotowujące do spełnienia kryteriów Taksonomii UE dla nowych inwestycji przeznaczonych na najem, przy czym efekt ten nie może być na ten moment zagwarantowany.



Realizacja
projektów pilotażowych
w zakresie dekarbonizacji
w istniejącym portfolio
budynków na wynajem



100%
inwestycji na wynajem ukończonych w 2025 roku
jest zgodnych z Wewnętrznym Standardem dot.
wpływu środowiskowego i społecznego
inwestycji ROBYG/Vantage



Przygotowanie
do zgodności z Taksonomią UE w zakresie spełnienia technicznych kryteriów
kwalifikacji dla działalności dla „7.1. Budowa nowych budynków”. Opracowa-
nie wytycznych technicznych dla poszczególnych etapów inwestycji, w tym
wymogów dot. materiałów budowlanych, odpadów na budowie, zwiększenia
efektywności energetycznej projektowanych



Rozszerzenie
zakresu 3 raportowania CO₂
o kategorię 3 oraz emisje
z zakupionych materiałów
budowlanych w kategorii 1



Analiza
potwierdzająca komfort termiczny dla
budowanego budynku mieszkalnego
wielorodzinnego na najem, z uwzględnie-
niem prognozowanych zmian klimatu

2.1 ZMIANY KLIMATU [E1]

2.1.1 Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym

Zidentyfikowane istotne wpływy, ryzyka i szanse występują w łańcuchu wartości zarówno w tzw. upstream (czyli na etapach występujących przed własną działalnością spółki, na które spółka ma bezpośredni lub pośredni wpływ, np. podczas procesu budowy), jak i w tzw. downstream (czyli na etapach po opuszczeniu organizacji przez produkt/usługę, np. podczas użytkowania

budynku przez najemcę) w zakresie ograniczania skutków zmian klimatu i dostosowywania się do nich.

Treść poniższej tabeli stanowi cytat (tłumaczenie) ze sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju sporządzonej przez TAG. W materiale nie wprowadzono zmian merytorycznych względem oryginalnego brzmienia ujawnień Grupy TAG. Usunięto wyłącznie wybrane fragmenty zawierające informacje uznane za nieistotne z perspektywy specyfiki działalności Grupy Vantage. Szczegółowe informacje znajdują się w Raporcie TAG.



ESRS	Podtemat	IRO	Opis	Horyzont czasowy
E1 Zmiana klimatu	Energia (źródła energii)	Negatywny wpływ (potencjalny)	Opóźnienia w budowie lub rozbudowie odpowiedniej infrastruktury utrudniają transformację w kierunku energii odnawialnej pod względem zakresu i tempa.	Długoterminowy
		Negatywny wpływ (rzeczywisty)	Dalsze wykorzystywanie paliw kopalnych prowadzi do wzrostu emisji CO ₂ , a tym samym w istotny sposób przyczynia się do zmian klimatu.	Długoterminowy
		Negatywny wpływ (rzeczywisty)	Wytwarzanie energii odnawialnej oraz wdrażanie zrównoważonych koncepcji energetycznych zwiększa zapotrzebowanie na ograniczone zasoby surowców (np. lit) i może prowadzić do dodatkowego zużycia energii oraz emisji CO ₂ .	Długoterminowy
		Negatywny wpływ (rzeczywisty)	Nadal istnieją budynki o wysokim jednostkowym zużyciu energii. Jako część sektora nieruchomości, Vantage przyczynia się do wysokiego zużycia energii w budynkach.	Długoterminowy
		Szansa	Lepsze finansowanie (w tym wykorzystanie dotacji) dla nieruchomości o wysokiej efektywności energetycznej (zakup/rozbudowa), działań na rzecz redukcji zużycia energii oraz wykorzystania energii odnawialnej.	Średnioterminowy
			Wraz z rosnącym upowszechnieniem „zielonych” instrumentów dłużnych, w ramach ukierunkowanych działań na rzecz niskoemisyjnego zaopatrzenia w energię oraz redukcji jej zużycia, obniżane są koszty finansowania, co umożliwia długoterminowe inwestycje w transformację zasobów budowlanych.	Średnioterminowy
			Energie odnawialne charakteryzują się mniejszą zmiennością, a tym samym są mniej narażone na negatywne wahania cen, co ogranicza ryzyko krótkoterminowych zakupów energii oraz poprawia przewidywalność kosztów (np. planowanie budżetu).	Długoterminowy

ESRS	Podtemat	IRO	Opis	Horyzont czasowy
E1 Zmiana klimatu	Energia (źródła energii)	Ryzyko	Ograniczona dostępność lub mniej korzystne warunki finansowania dla nieruchomości energochłonnych lub wysokoemisyjnych (CO ₂).	Długoterminowy
			Wzrost kosztów energii i emisji CO ₂ związanych z paliwami kopalnymi w przypadku Polski ze względu na wysoką zależność od węgla kamiennego i brunatnego).	Średnioterminowy
			Transformacja całego rynku w kierunku energii odnawialnej prowadzi do powstawania wąskich gardeł w zakresie dostępności materiałów, technologii i infrastruktury, a także zasobów wykwalifikowanej siły roboczej oraz wzrostu cen, co może utrudniać realizację ścieżki dekarbonizacji.	Krótkoterminowy
	Energia (oszczędzanie energii)	Negatywny wpływ (rzeczywisty)	Zwiększone wymagania dotyczące współpracy klientów (np. brak chęci lub akceptacji dla działań na rzecz efektywności energetycznej) mogą ograniczać osiągnięcie optymalnych efektów wdrażanych działań.	Średnioterminowy
		Szansa	Wdrożenie działań mających na celu ograniczenie zużycia energii oraz wykorzystanie energii odnawialnej prowadzi do obniżenia kosztów ogrzewania i energii elektrycznej. W odniesieniu do czynszu całkowitego (z mediami) może to stwarzać możliwość dostosowania czynszu netto (bez mediów) oraz zwiększenia atrakcyjności nieruchomości.	Średnioterminowy
		Ryzyko	Brak współpracy ze strony najemców (np. brak zgody na wdrażanie działań poprawiających efektywność energetyczną w budynkach) może prowadzić do opóźnień w realizacji strategii dekarbonizacji oraz skutkować wzrostem kosztów energii i emisji CO ₂ .	Krótkoterminowy
	Mitygacja do zmian klimatu (redukcja eCO ₂)	Szansa	Wdrożenie działań na rzecz redukcji emisji CO ₂ prowadzi do uzyskania korzystniejszych warunków finansowania oraz wzmocnienia pozycji jako bardziej atrakcyjnego dewelopera.	Średnioterminowy
		Ryzyko	Brak wdrożenia działań mających na celu redukcję emisji CO ₂ doprowadzi do wyższych kosztów i niższych przychodów (np. wzrost podatku CO ₂ , brak lub droższe refinansowanie itp.) oraz potencjalnych szkód reputacyjnych (w związku z nieosiągnięciem celów dekarbonizacji).	Średnioterminowy
	Mitygacja do zmian klimatu (użycie alternatywnych niskoemisyjnych materiałów energii)	Negatywny wpływ (potencjalny)	Wykorzystanie materiałów energochłonnych (np. betonu i stali) w projektach budowlanych skutkuje wysokim śladem węglowym.	Długoterminowy
		Ryzyko	Działania mające na celu redukcję emisji CO ₂ (np. poprzez wykorzystanie neutralnych pod względem CO ₂ źródeł energii, materiałów i procesów budowlanych) są bardzo kosztowne.	Długoterminowy
	Adaptacja do zmiany klimatu (Budynki i osiedla)	Pozytywny wpływ (potencjalny)	Działania na rzecz adaptacji do zmian klimatu (np. sadzenie drzew odpornych na warunki klimatyczne, rozszczelnienie powierzchni, zazielenianie, rozwiązania do infiltracji wód opadowych, rozwiązania zacieniające) mogą wnieść pozytywny wkład w kształtowanie klimatu miejskiego w obliczu postępujących zmian klimatu.	Średnioterminowy
		Negatywny wpływ (rzeczywisty)	Budynki przyczyniają się do nagrzewania miast, np. poprzez ciemne powierzchnie dachów. Pogłębia to zmiany klimatu oraz pogarsza jakość życia mieszkańców.	Długoterminowy

ESRS	Podtemat	IRO	Opis	Horyzont czasowy
E1 Zmiana klimatu	Adaptacja do zmiany klimatu (Budynki i osiedla)	Negatywny wpływ (potencjalny)	Brak działań w zakresie adaptacji do zmian klimatu na poziomie osiedli może mieć negatywny wpływ na klimat miejski.	Średnioterminowy
		Szansa	Budynki uwzględniające rozwiązania adaptacyjne do zmian klimatu są bardziej atrakcyjne, lepiej utrzymują swoją wartość oraz osiągają wyższe wyceny.	Średnioterminowy
		Ryzyko	Działania adaptacyjne dotyczące budynków w kontekście zmian klimatu są kosztowne.	Krótkoterminowy
			Wzrost fizycznych ryzyk klimatycznych prowadzi do wzrostu kosztów ubezpieczenia budynków.	Średnioterminowy
			Występowanie fizycznych ryzyk klimatycznych, takich jak powódzie, intensywne opady deszczu czy burze, może powodować szkody w budynkach i projektach budowlanych oraz generować koszty.	Średnioterminowy
			Niepewność co do przebiegu zmian klimatu oraz występowania ekstremalnych zjawisk pogodowych stwarza ryzyko długoterminowej utraty wartości budynków.	Długoterminowy
			Wzrost poziomu mórz stanowi ryzyko dla portfela nieruchomości zlokalizowanych w pobliżu wybrzeża, co może wymagać kosztownych działań adaptacyjnych.	Długoterminowy

2.1.2. Plan przejścia na potrzeby łagodzenia zmiany klimatu [E1-1]

Grupa Vantage nie przyjęła szczegółowego planu transformacji w zakresie łagodzenia zmian klimatu, aby zapewnić przejście na zrównoważoną gospodarkę i ograniczenie globalnego ocieplenia do 1,5°C zgodnie z Porozumieniem Paryskim¹⁸. Plan transformacji służy dostosowaniu strategii i modelu biznesowego podmiotu zgodnie z przejściem na gospodarkę zrównoważoną oraz w zakresie wniesienia wkładu w ograniczenie globalnego ocieplenia do 1,5°C.

Na poziomie wewnętrznej Strategii ESG spółka ma wyznaczone cele i działania obejmujące obszary ener-

gochłonności i emisji, co może stanowić wstęp i podstawę do opracowania planu transformacji. Biorąc pod uwagę, że emisje w zakresie 3 stanowią ponad 80% całkowitych emisji organizacji, na ich poziom wpływają nie tylko działania związane z wykorzystaniem energii ze źródeł odnawialnych, ale również sposób, w jaki dostawcy energii oraz dostawcy materiałów budowlanych redukują własne emisje. Planowane jest opracowanie Strategii Dekarbonizacji i Planu Transformacji oraz Analizy Odporności w ciągu najbliższych 2 lat, przy czym na moment sporządzania niniejszego dokumentu nie możemy zagwarantować tego efektu.

2.1.3. Polityki związane z łagodzeniem zmiany klimatu i przystosowaniem się do niej [E1-2]

Kwestie zrównoważonego rozwoju dotyczące obszaru środowiskowego zostały uwzględnione w politykach i dokumentach korporacyjnych, opisanych poniżej, które stanowią wyraz dążeń Grupy do działania w danym obszarze, pozwalających skonkretyzować cele ogólne. Dokumenty te mają charakter wewnętrznych regulacji i wytycznych organizacyjnych, wyznaczających kierunki działania oraz standardy postępowania w ramach działalności Grupy Vantage. Ich nieprzestrzeganie może skutkować zastosowaniem odpowiednich działań wewnętrznych w nich przewidzianych, jednak samo przyjęcie i obowiązywanie tych dokumentów nie stanowi gwarancji osiągnięcia założonych celów ani określonych rezultatów w obszarze zrównoważonego rozwoju. Zwracamy uwagę, że część z opisanych w politykach za-

18. Porozumienie paryskie jest międzynarodowym traktatem przyjętym w ramach ONZ w 2015 roku, który prawnie zobowiązuje państwa sygnatariuszy do walki ze zmianą klimatu.

gadnień jest wyrazem realizacji obowiązków prawnych i nie stanowi działań dodatkowych.

Polityka Ochrony Środowiska

Zapisy Polityki koncentrują się na następujących obszarach:

- dążenie do redukcji emisji gazów cieplarnianych poprzez zwiększenie wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych,
- wdrażanie rozwiązań w zakresie retencji oraz ponownego wykorzystania wód opadowych, ukierunkowanych na ochronę zasobów wodnych oraz zwiększanie lokalnej retencji wód (małej retencji), co w zależności od konkretnego przypadku może wynikać z przepisów prawa lub decyzji administracyjnych, a może stanowić działania ponadobowiązkowe.

Za aktualizację Polityki odpowiada Zarząd, a za jej wdrożenie odpowiedzialne są poszczególne działu.

Kodeks Postępowania Partnera Biznesowego

W ramach zapisu Kodeksu pracownicy i współpracownicy Grupy Vantage dążą do popularyzacji dobrych praktyk opisanych w Kodeksie wśród wykonawców m.in. w obszarze wpływu na środowisko, w szczególności dążąc do minimalizacji emisji gazów cieplarnianych. Poprzez zapisy Kodeksu kontrahenci są zachęcani do zwrócenia uwagi w swojej działalności na kwestie środowiskowe, w tym szczególnie:

- do dołożenia wszelkich starań, aby korzystali z energii wytwarzanej z udziałem źródeł odnawialnych,
- dążenia do minimalizacji emisji gazów cieplarnianych, w tym CO₂, wynikających bezpośrednio lub pośrednio z prowadzonej działalności.

2.1.4. Działania i zasoby w odniesieniu do polityki kli-

matycznej [E1-3]

Działania podjęte w 2025 roku i planowane na kolejne lata dotyczą działań własnych oraz działań w łańcuchu wartości (upstream – czyli na etapach przed własną działalnością spółki, na które spółka ma bezpośredni lub pośredni wpływ) w zakresie współpracy z wykonawcami, np. dostaw energii. Przyczyniają się do realizacji celów zdefiniowanych w wewnętrznej Strategii ESG w obszarze środowiskowym, przy czym dla uniknięcia wątpliwości cele te są w trakcie realizacji i nie zostały jeszcze zrealizowane, oraz odnoszą się do założeń Polityki Ochrony Środowiska.

Działania zrealizowane w 2025 roku:

1. Opracowanie planów działania na poziomie działalności spółki i współpracy z Generalnym Wykonawcą, umożliwiających dla budynków przeznaczonych do zasobu nieruchomości najmowych Vantage Development:

a. spełnienie kryteriów istotnego wkładu w łagodzenie zmiany klimatu, zgodnie z wymogami Technicznych Kryteriów Kwalifikacji (punkt 7.1 „Budowa nowych budynków”),

b. zgodność z zasadą „Nie czyn poważnych szkód” (DNSH), wg wymogów Technicznych Kryteriów Kwalifikacji (punkt 7.1 „Budowa nowych budynków”), polegającą na prowadzeniu działalności zgodnie z kryteriami adaptacji do zmiany klimatu, zrównoważonego użytkowania i ochrony zasobów wodnych i morskich, transformacji w kierunku gospodarki o obiegu zamkniętym, zapobiegania zanieczyszczeniom oraz ochrony bioróżnorodności, przy czym dla uniknięcia wątpliwości wyżej opisane techniczne kryteria kwalifikacji nie zostały jeszcze spełnione dla wszystkich budynków oraz nie zapewniono zgodności z innymi kryteriami wymaganymi dla uznania, że działalność jest z Taksonomią UE zgodna.

2. Uruchomienie trzech projektów pilotażowych reali-

zowanych przez ROBYG jako generalnego wykonawcę we współpracy z Vantage Development jako Inwestorem, które mają spełniać techniczne kryteria kwalifikacji Taksonomii, przy czym jedna inwestycja jest obecnie na etapie projektowym, dwie zaś są w fazie budowy.

3. Przeprowadzenie analiz ryzyka klimatycznego w 3 docelowo głównych miastach działalności – Gdańsku, Warszawie i Wrocławiu – dla trzech pilotażowych inwestycji związanych z wdrażaniem Taksonomii UE. Dla uniknięcia wątpliwości zwraca się uwagę, że analizy ryzyka klimatycznego dotyczyły głównych miast działalności (3 z 7), nie zaś wszystkich lokalizacji, w których realizowane są budowy. Na tej podstawie opracowano i przyjęto plany adaptacji do zmiany klimatu dla trzech wyżej wymienionych inwestycji, które mają na celu uodpornienie inwestycji o zidentyfikowane ryzyka klimatyczne. Były to analizy przeprowadzone niezależnie od analizy TAG.

4. Wykonanie przez wykonawcę zewnętrznego pilotażowej analizy cyklu życia budynku wielorodzinnego (dalej analizy LCA – ang. life cycle assessment) oraz będącej jej częścią analizy śladu węglowego dla projektowanej inwestycji mieszkalnej wielorodzinnej oraz przeprowadzenie szkolenia z elementami warsztatowymi dotyczącego metodologii analizy LCA dla budynku wielorodzinnego. Zrealizowana analiza ma charakter pilotażowy i stanowi podstawę do gromadzenia danych referencyjnych wykorzystywanych w kolejnych projektach inwestycyjnych Grupy Vantage i kalkulacji wskaźnika emisyjności dla poszczególnych faz. W kolejnych latach planowane są dalsze analizy LCA dla kolejnych projektów.

5. Analiza dostępnych na rynku rozwiązań w zakresie redukcji zużycia energii, tj.: pomp ciepła, fotowoltaiki (PV), sterowania węzłami cieplnymi oraz modelu ESCO. Model ESCO to sposób realizacji projektów poprawiających efektywność energetyczną, w którym zewnętrzna firma odpowiada za przygotowanie i finansowanie inwestycji, a jej wynagrodzenie zależy od uzyskanych oszczędności, które w praktyce mogą stanowić istotne źródło spłaty fi-

nansowania.

6. Przeprowadzono analizę komfortu termicznego zgodnie z PN-EN ISO 7730 oraz PN-EN 16798-1 i 16798-2¹⁹, z uwzględnieniem prognozowanych zmian klimatu, dla pilotażowego projektu budowanego budynku na najem, wg standardów ROBYG (generalnego wykonawcy projektów Vantage Development).

7. Zakup potwierdzonej gwarancjami pochodzenia²⁰ energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii na potrzeby biur Grupy Vantage we Wrocławiu (100% Jaworska 11), Poznaniu (47% Górecka 1) i Łodzi (100% Tuwima 64). Rozpoczęcie kontraktacji energii z odnawialnych źródeł energii dla pozostałych lokalizacji biur.

8. Kontynuacja procesu zmian umów na zakup energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii na pokrycie zapotrzebowania w częściach wspólnych portfolio najmu.

Działania zaplanowane na lata 2026–2028:

1. Realizacja wszystkich inwestycji na wynajem, dla których rozpoczęcie budowy nastąpi po 1 stycznia 2026 roku, zgodnie z technicznymi kryteriami kwalifikacji Taksonomii UE.

2. Wdrożenie procedur/procesów zapewniających stosowanie wytycznych technicznych dotyczących zgodności z Taksonomią UE, w tym ograniczenie zapotrzebowania na energię pierwotną zgodnie z wymogiem zapewnienia znaczącego wkładu w łagodzenie zmiany klimatu (EP o 10% niższe niż próg określony dla krajowych wymagań).

3. Opracowanie Strategii Dekarbonizacji dla ROBYG i Vantage Development we współpracy z TAG.

4. Analiza wyników projektów pilotażowych w obszarze rozwiązań dekarbonizacyjnych.

5. Aktualizacja Polityki Ochrony Środowiska.

6. Zwiększenie zakupu energii ze źródeł odnawialnych, wykorzystując mechanizm gwarancji pochodzenia, poprzez objęcie do 2028 roku 100% zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych w zasobie nieruchomości najmowych Vantage Development, obsługiwanych przez okres dłuższy niż jeden rok.

7. Redukcja intensywności emisji CO₂e z portfela najmu o 10% w roku raportowym 2028 (rok bazowy: 2023; poziom bazowy: 35,55 kg CO₂e/m²/rok; poziom docelowy w 2028 roku: 31,2 kg CO₂e/m²/rok).

8. Monitorowanie oraz coroczne raportowanie emisji CO₂e w zakresie 1, 2 i 3 zgodnie z Protokołem GHG (kontynuacja).

Informacje dotyczące planowanych działań, założeń, priorytetów oraz kierunków rozwoju mają charakter planistyczny i deklaracyjny oraz odzwierciedlają aktualne założenia i oczekiwania Vantage na dzień sporządzenia dokumentu.

Realizacja wskazanych planów może ulec zmianie, opóźnieniu lub nie dojść do skutku w całości albo w części, w szczególności w związku ze zmianą uwarunkowań rynkowych, regulacyjnych, ekonomicznych, technologicznych, organizacyjnych lub innych okoliczności pozosta-

jących częściowo poza kontrolą Spółki. W konsekwencji przedstawionych planów nie należy interpretować jako zobowiązania do osiągnięcia określonych rezultatów ani jako gwarancji realizacji wskazanych działań lub terminu. Wskazane informacje nie stanowią deklaracji ani zapewnienia dotyczącego przyszłej efektywności ekologicznej ani osiągnięcia określonych rezultatów środowiskowych. Realizacja opisanych działań i planów może być uzależniona od szeregu czynników zewnętrznych, w tym regulacyjnych, technologicznych, rynkowych, operacyjnych lub związanych z dostępnością zasobów, pozostających częściowo poza kontrolą Grupy.

Powyższe informacje stanowią podsumowanie, a szczegółowy tekst polityki dostępny jest na stronie internetowej: <https://vantage-sa.pl/polityki-compliance/> dla szerszego grona odbiorców oraz w firmowym Intranecie dla pracowników i współpracowników.

19. PN-EN ISO 7730 oraz PN-EN 16798-1 i PN-EN 16798-2 to normy techniczne określające metody oceny warunków środowiska wewnętrznego w budynkach. Analiza komfortu termicznego polega na ocenie, czy warunki panujące wewnątrz budynku (takie jak temperatura powietrza, wilgotność, ruch powietrza oraz promieniowanie ciepłe) zapewniają odczuwalny komfort użytkownikom pomieszczeń, tj. czy środowisko wewnętrzne jest dostosowane do potrzeb przebywających w nim osób.

20. Gwarancje pochodzenia stanowią elektroniczne certyfikaty potwierdzające, że określona ilość energii została wytworzona ze źródeł odnawialnych i wprowadzona do systemu elektroenergetycznego. Należy podkreślić, że gwarancje pochodzenia są instrumentem ewidencyjno-rozliczeniowym, funkcjonującym niezależnie od fizycznych przepływów energii w sieci, co oznacza, że nie odnoszą się bezpośrednio do dostawy konkretnej energii do odbiorcy końcowego, lecz służą potwierdzeniu jej odnawialnego charakteru w ujęciu księgowym. W praktyce oznacza to, że nabycie gwarancji pochodzenia umożliwia przypisanie zużywanej energii do energii ze źródeł odnawialnych w ujęciu bilansowym, ale nie gwarantuje jej fizycznej dostawy.

2.1.5. Cele związane z łagodzeniem zmiany klimatu i przystosowaniem się do niej

Obszar strategiczny	Cele	Wskaźnik	Metodologia i najważniejsze założenie dotyczące wyznaczenia wskaźników	Zakres celu	Wartość bazowa	Opis metodologii i istotnych założeń użytych do definiowania celu
ROBYG & Vantage	Cel 1: Promowanie i rozwój Wewnętrznego Standardu dot. wpływu środowiskowego i społecznego inwestycji ROBYG i Vantage Development, jako formalnie obowiązkowego wymogu dla nowo realizowanych budynków ROBYG i Vantage (obejmującego m.in. rozwiązania niskoemisyjne, zielono-niebieską architekturę oraz human balance). Od 1 stycznia 2024 roku – 100% nowo realizowanych etapów osiedli mieszkaniowych będzie obejmować co najmniej: 5 rozwiązań niskoemisyjnych (kontynuacja), 3 rozwiązania wspierające ochronę zasobów wodnych i małą retencję (kontynuacja), 5 rozwiązań z zakresu Human Balance i 15 minutowych miast (kontynuacja), Od 1 stycznia 2025 roku – 100% nowych inwestycji obejmuje: co najmniej 3 rozwiązania wspierające bioróżnorodność (kontynuacja), 2 rozwiązania wspierające elektromobilność i mikromobilność (kontynuacja). Cel został osiągnięty.	5 rozwiązań niskoemisyjnych, w tym min. 2 rozwiązania wspierające elektromobilność i mikromobilność 3 rozwiązania wspierające ochronę zasobów wodnych i małą retencję, 3 rozwiązania wspierające bioróżnorodność	W każdej kategorii znajduje się lista elementów/rozwiązań do wyboru dla konkretnej inwestycji.	Realizacja celu dotyczy działalności własnej oraz łańcucha wartości – upstream (współpraca z dostawcami) i downstream (infrastruktura na naszych osiedlach).	Wartość bazowa: 100% naszych osiedli/etapów osiedli mieszkaniowych obejmuje co najmniej: 5 rozwiązań niskoemisyjnych, w tym min. 2 rozwiązania wspierające elektromobilność i mikromobilność, 3 rozwiązania wspierające ochronę zasobów, wodnych i małą retencję, 5 rozwiązań z zakresu Human Balance i 15 minutowych miast	Założenia dotyczące wyznaczania tego celu opierają się na wewnętrznych potrzebach organizacji, aby dążyć do uwzględnienia celów klimatycznych w projektowaniu naszych osiedli.
Vantage	Cel 2. Ograniczenie wskaźnika zapotrzebowania nowych budynków na energię pierwotną o co najmniej 10% od 1.01.2028. Cel w trakcie realizacji	poziom zapotrzebowania budynku na energię pierwotną	Zapotrzebowanie na energię pierwotną oparte na Świadectwach Charakterystyki Energetycznej	Realizacja celu dotyczy działalności własnej i łańcucha wartości (upstream).	Wartość bazowa: wymagania dotyczące budynków o niemal zerowym zużyciu energii (NZEB) określone w przepisach krajowych	Główne założenia przyjęte przy wyznaczaniu tego celu opierają się na Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie warunków technicznych, które określa wartości zapotrzebowania budynków na energię.
	Cel 3. Zwiększenie udziału energii odnawialnej wykorzystywanej do utrzymania portfela najmu do 2028 roku poprzez osiągnięcie 100% portfela najmu (części wspólne) obsługiwanego przez ponad rok, dla którego od 2027 roku podpisane zostaną umowy na zieloną energię (z OZE). Cel w trakcie realizacji.	% energii odnawialnej	Zakup zielonej energii dla części wspólnych portfela najmu w stosunku do całkowitego zużycia energii w częściach wspólnych portfela najmu × 100%	Realizacja celu dotyczy działalności własnej oraz łańcucha wartości – upstream (współpraca z dostawcami) i downstream (gospodarka odpadami).	Wartość bazowa: 312,75 MWh	Promowanie odnawialnych źródeł energii jest jednym z celów polityki energetycznej Unii Europejskiej. Zwiększenie wykorzystania energii odnawialnej stanowi ważny element pakietu działań niezbędnych do ograniczenia emisji gazów cieplarnianych oraz realizacji Porozumienia Paryskiego z 2015 roku i unijnych ram polityki klimatyczno-energetycznej (na lata 2020–2030).
Vantage	Cel 4. Ograniczenie intensywności emisji CO₂e z portfela najmu o 10% w roku raportowym 2028.	% redukcji intensywności emisji CO ₂ e	Analiza poziomów osiąganych corocznie (jeśli dotyczy)	Realizacja celu dotyczy działalności własnej oraz łańcucha wartości – upstream (współpraca z dostawcami) i downstream (gospodarka odpadami).	Ze względu na istotne zmiany metodologiczne wprowadzone w połowie 2024 roku oraz uzgodnienie metodologii obliczania emisji CO ₂ e w zakresie Scope 3 na poziomie Grupy w 2025 roku, planowana jest zmiana roku bazowego w kolejnych latach. Porównanie z rokiem 2023 nie jest wiarygodne i nie odzwierciedla rzeczywistego charakteru zmian i redukcji emisji. Nowy rok bazowy oraz wskaźniki zostaną ustalone w celu rzetelnego monitorowania emisji gazów cieplarnianych w ramach przyszłych działań dekarbonizacyjnych.	Cele zostały opracowane w oparciu o założenia GHG Protocol – The GHG Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard.
	Cel 5. Monitorowanie i coroczne raportowanie emisji CO₂e w Zakresie 1, 2 i 3 zgodnie z GHG Protocol (kontynuacja). Cel został osiągnięty.	obliczenia CO ₂ e	Analiza poziomów osiąganych corocznie (jeśli dotyczy)	Realizacja celu dotyczy działalności własnej oraz łańcucha wartości – upstream (współpraca z dostawcami) i downstream (gospodarka odpadami).	Wartość bazowa: obliczenia CO ₂ e dla zakresu 1, zakresu 2 i zakresu 3.	Cele zostały opracowane w oparciu o założenia GHG Protocol – The GHG Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard.

Powyższa tabela zawiera cele o charakterze względnym, dla których 2024 r. jest rokiem bazowym, a ich realizacja powinna zakończyć się w 2028 r.

Grupa Vantage nie opracowała jeszcze strategii ani planów dekarbonizacji. Organizacja wyznaczyła jednak cele ESG na lata 2024-2028, w tym m.in. poprawę efektywności energetycznej i podejmowanie innych działań związanych z dekarbonizacją. W przypadku Vantage Development wyznaczono konkretny cel polegający na zmniejszeniu intensywności emisji CO₂e z portfela najmu o 10% do roku sprawozdawczego 2028 w porównaniu z poziomami z 2023 roku.

Vantage dąży do osiągnięcia celu zgodności z Taksonomią, zgodnie z opisem działań zamieszczonym wyżej w ramach niniejszego dokumentu, dla wszystkich nieruchomości budowanych na najem dla Vantage, których budowa rozpoczyna się w roku 2026 lub później, przy czym cel ten nie dotyczy innych nieruchomości budowanych przez ROBYG na sprzedaż.

Jednocześnie Vantage dąży do zwiększenia udziału energii odnawialnej wykorzystywanej do utrzymania portfela najmu do poziomu w pełni pokrywającego zapotrzebowanie na energię elektryczną w częściach wspólnych (ok. 10%) do 2028 roku.

W 2025 roku przeprowadzono 3 analizy ryzyka klimatycznego dla nowoprojektowanych nieruchomości w 3 miastach, w których planujemy rozwój działalności najmu mieszkań. Opracowane na ich podstawie plany adaptacji nie wskazały konieczności wprowadzenia zmian kosztowo istotnych dla budżetów inwestycji w zakresie przystosowania się do zmian klimatu, w budynkach przeanalizowanych przez zewnętrznego konsultanta w 3 projektach objętych analizą.

W ramach wdrażania planu adaptacji zlecono również zewnętrznemu ekspertowi analizę komfortu termicz-

nego, z uwzględnieniem zmian klimatu zgodnie ze scenariuszem klimatycznym SSP 2-4,5²¹, dla jednego projektu realizowanego wg standardów ROBYG (generalnego wykonawcy projektów najmowych Grupy Vantage). Bez wprowadzania dodatkowych rozwiązań w projekcie, potwierdzono komfort termiczny kategorii II dla przeanalizowanych mieszkań bez mechanicznego chłodzenia, przy zastosowaniu metodyki opartej na dynamicznych symulacjach całorocznych oraz metodzie adaptacyjnej jako zalecanej dla lokali mieszkalnych bez mechanicznego chłodzenia, z kryterium co najmniej 95% objętości pomieszczeń oraz dopuszczalnym niespełnieniem wymagań przez maksymalnie 6% czasu w roku.

Jednocześnie, wszystkie osiedla ukończone w 2025 roku są zgodne z wewnętrznym systemem wytycznych dla inwestycji, tzw. Wewnętrznym Standardem dot. wpływu środowiskowego i społecznego ROBYG i Vantage Development. To wewnętrzne wytyczne przyjęte przez Zarząd, które określają minimalny próg liczby rozwiązań wpisujących się w cele zrównoważonego rozwoju, do zastosowania dla każdego etapu inwestycji. Określone progi minimum zostały wskazane dla każdego z 4 następujących obszarów, stanowiących szerszy katalog:

a) rozwiązania mające na celu obniżenie emisyjności w stosunku do rozwiązań tradycyjnych: co najmniej pięć rozwiązań na każdym etapie, w tym co najmniej dwa wspierające elektromobilność (transport elektryczny) lub mikromobilność (czyli formy transportu na krótkie dystanse przy użyciu lekkich, niewielkich pojazdów, takich jak rowery),

b) rozwiązania dot. różnorodności biologicznej: co najmniej trzy rozwiązania zwiększające różnorodność

biologiczną na każdym etapie,

c) rozwiązania dot. zasobów wodnych i małej retencji: co najmniej trzy elementy związane z integracją elementów wodnych i roślinnych w celu poprawy odporności środowiskowej, klimatycznej i jakości życia,

d) Human Balance i 15-minutowe miasta: co najmniej pięć zastosowanych rozwiązań na rzecz poprawy jakości życia.

Dobór konkretnych rozwiązań zależy do specyfiki danego projektu, a wymagane poziomy minimum poddawane są corocznym audytom wewnętrznym na koniec roku raportowego na podstawie dokumentacji projektowej lub zdjęć. Wyniki audytu wewnętrznego przeprowadzonego w 2025 roku potwierdziły spełnienie wymagań standardu dla wszystkich ukończonych inwestycji. Podsumowanie i najważniejsze wnioski wraz z rekomendacjami zostały przekazane do Zarządu. Dla uniknięcia wątpliwości Wewnętrzny Standard dot. wpływu środowiskowego i społecznego inwestycji nie został opracowany przez zewnętrzny niezależny podmiot i nie stanowi systemu certyfikacji.

Wobec rosnącego standardu inwestycji, upowszechnienia się wielu rozwiązań oraz pojawienia się nowych propozycji na rynku, planujemy aktualizację ww. dokumentu w 2026 r.

2.1.6. Zużycie energii i koszty energetyczny [E1-5]

Zużycie energii w operacjach własnych Vantage Development wynika przede wszystkim z energii wykorzystywanej przez najemców, a także zakupionej energii na potrzeby biur głównych oraz biur terenowych (biur sprzedaży, biur najmu i biur budowy). Zużycie energii związane jest również z eksploatacją własnej floty sa-

21. SSP2-4.5 to umiarkowany scenariusz zmian klimatu wykorzystywany przez IPCC do oceny przyszłych skutków zmian klimatu, zakładający rozwój gospodarczy zgodny z obecnymi trendami oraz częściowe ograniczenie emisji gazów cieplarnianych, prowadzące do średniego poziomu ocieplenia klimatu do końca XXI wieku.

mochodowej. Większość zużywanej energii jest kupowana od dostawców zewnętrznych (produkcja energii ze źródeł własnych stanowi nieznaczną część energii

zużywanej). W poniższej tabeli przedstawiono zużycie energii cieplnej (w biurach, częściach wspólnych inwestycji najmowych oraz przez najemców), energii elek-

trycznej (w biurach i częściach wspólnych, z pominięciem energii zużywanej w lokalach mieszkalnych przez najemców) oraz paliw we własnej flocie pojazdów.

Tabela 1. Zużycie energii w MWh w 2024 i 2025 roku

Pozycja	Zużycie [MWh] 2024	Zużycie [MWh] 2025	Zmiana
1. Zużycie paliwa z węgla i produktów węglowych	0,00	0,00	-
2. Zużycie paliwa z ropy naftowej i produktów ropopochodnych	185,97	172,39	-7%
3. Zużycie paliwa z gazu ziemnego i płynnego	0,00	0,00	-
4. Zużycie paliwa z innych źródeł kopalnych	0,00	0,00	-
5. Zużycie zakupionej lub nabytej energii elektrycznej, ciepła, pary wodnej i chłodu ze źródeł kopalnych	11 855,17	14 351,05	21%
6. Całkowite zużycie energii z paliw kopalnych (obliczone jako suma pozycji od 1 do 5)	12 041,14	14 523,44	21%
Udział źródeł kopalnych w całkowitym zużyciu energii (%)	97,19%	96,20%	-
7. Konsumpcja ze źródeł jądrowych	0,00	0,00	-
Udział zużycia energii ze źródeł jądrowych w całkowitym zużyciu energii (%)	0,00	0,00	-
8. Zużycie paliw ze źródeł odnawialnych, w tym biomasy (obejmującej również odpady przemysłowe i komunalne pochodzenia biologicznego, biogaz, wodór odnawialny itp.)	0,00	0,00	-
9. Zużycie zakupionej lub nabytej energii elektrycznej, ciepła, pary wodnej i chłodu z odnawialnych źródeł energii	192,59	365,97	90,03%
10. Zużycie energii odnawialnej wytworzonej we własnym zakresie niebędącej paliwem	155,80	208,14	33,59%
11. Całkowite zużycie energii ze źródeł odnawialnych (obliczone jako suma pozycji 8–10)	348,39	574,11	64,79%
Udział źródeł odnawialnych w całkowitym zużyciu energii (%)	2,81%	3,80%	-
Całkowite zużycie energii (obliczone jako suma pozycji 6 i 11)	12 389,53	15 097,55	22%

Energochłonność w przeliczeniu na przychód netto przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 2. Wskaźnik energochłonności Grupy

	2024	2025	Zmiana
Całkowite zużycie energii	12 389,53 MWh	15 097,55 MWh	22%
Przychód netto	239 996 000 zł	470 747 501 zł	96%
Energochłonność (całkowite zużycie energii/przychód netto)	51,62 kWh / 1 tys. zł*	32,07 kWh / 1 tys. zł	-38%

*Uwaga: wartość skorygowano względem raportu 2024, w raporcie za rok 2024 została omyłkowo wpisana wartość 5,16 kWh / 1 tys. zł zamiast 51,62 kWh / 1 tys. zł.

Należy zwrócić uwagę, iż we wskaźniku energochłonności za 2024 rok wprowadzono korektę – w raporcie za rok 2024 została omyłkowo wpisana wartość 5,16 kWh / 1 tys. zł zamiast 51,62 kWh / 1 tys. zł, zgodnie z opisem w tabeli.

Patrząc na wyniki za rok 2025, podwyższeniu uległo całkowite zużycie energii (o 22%), w dużej mierze ze względu na zwiększenie portfolio mieszkań, i przychód netto (o 96%). Przełożyło się to na spadek energochłonności (o 38%), będącej ilorazem zużytej energii i przychodu netto, jak wskazano w Tabeli 2.

Zużycie zakupionej lub nabytej energii elektrycznej, ciepła, pary wodnej i chłodu ze źródeł kopalnych wzrosło o 21% względem 2024 roku, co było związane z większą ilością najmowanych mieszkań oraz powiązanej z nią powierzchnią części wspólnych i tym samym większym zużyciem energii. Dodatkowo, znaczący wpływ miały również warunki zewnętrzne, tj. niższe temperatury zewnętrzne (które spowodowały konieczność dostarczenia większej ilości ciepła

do budynków) i dłuższy okres grzewczy. Zwiększeniu podległa ilość zużytej energii z odnawialnych źródeł: zakupionej lub nabytej na podstawie gwarancji pochodzenia (o 90,03%) i wytworzonej we własnym zakresie (o 33,59%).

Na podstawie przeprowadzonej analizy istotności zidentyfikowano obszary związane z działalnością spółki, które skutkują znacznym zużyciem energii i wysoką intensywnością emisji gazów cieplarnianych.

Wszystkie działania operacyjne Vantage Development zlokalizowane są w sektorach o dużym wpływie na klimat zgodnie z Rozporządzeniem (WE) nr 1893/2006 PE i Rady z 20.12.2006 roku. W związku z tym, na potrzeby obliczeń wskaźników środowiskowych, w szczególności energochłonności w odniesieniu do przychodu netto, przychód netto definiowany jest dla Grupy Vantage jako suma przychodów ze sprzedaży wykazanych w sprawozdaniu finansowym, w tym przychodów z usług najmu, sprzedaży lokali, usług, gruntów.

2.1.7. Emisje gazów cieplarnianych zakresów 1, 2 i 3 brutto oraz całkowite emisje gazów cieplarnianych [E1-6]

Założenia metodologiczne przyjęte do obliczenia śladu węglowego

Obliczenia w zakresie emisji gazów cieplarnianych zostały sporządzone w oparciu o metodologię opisaną w międzynarodowych standardach, takich jak GHG Protocol (Greenhouse Gas Protocol – międzynarodowy standard służący do mierzenia i raportowania emisji gazów cieplarnianych przez przedsiębiorstwa, organizacje i projekt) oraz ESRS. Kluczowe zasady raportowania śladu węglowego GHG Protocol obejmują: istotność, przejrzystość, kompletność, spójność, dokładność.

Grupa Vantage pozostała przy dotychczasowym kryterium raportowania jakim jest kontrola operacyjna. Oznacza to, że wykazuje emisje z działalności, którą kontroluje operacyjnie uwzględniając emisje wszystkich spółek zależnych. Grupa Vantage raportuje w zakresie 1 i 2 wszystkie emisje, które wynikają z użytkowania biur oraz pojazdów oraz zarządzania budynkami z oferowanymi mieszkaniami na wynajem (od momentu przejęcia budynku w kontrolę operacyjną, tj. po zakończeniu budowy i prac wykończeniowych przez generalnego wykonawcę) przez emisje z części wspólnych i pustostanów (mieszkań nie wynajętych) oraz energię ciepłą z wynajętych mieszkań do momentu sprawowania kontroli operacyjnej na budynkiem tj. posiadania nieruchomości.

Zmiany w zakresie 3 podsumowania w stosunku do wersji skonsolidowanej w raporcie TAG

W niniejszym podsumowaniu przedstawiamy wyniki kalkulacji śladu węglowego, w rozszerzonym zakresie w porównaniu do danych skonsolidowanych w raporcie TAG:

- dodano kategorię 5 (odpady powstałe w wyniku działalności),
- dodano kategorię 6 (podróże służbowe),
- w kategorii 1 (zakupione dobra i usługi), poza emisjami związanymi z zakupem materiałów budowlanych, które uwzględniono również w raporcie TAG, w niniejszym podsumowaniu uwzględniono również emisje z zakupionej wody wodociągowej.

Zmiany w metodologii obliczenia śladu węglowego w porównaniu do 2024 roku

W 2024 roku Grupa Vantage zleciła doradcy zewnętrznemu rewizję dotychczas stosowanej metodologii kalkulacji emisji śladu węglowego i opracowanie metodologii kalkulacji dla nowych, wskazanych jako istotne kategorii w zakresie 3. W 2025 roku wspólnie z Grupą TAG zostało uzgodnione i usystematyzowane podejście metodyczne w całej Grupie TAG do raportowania emisji. W konsekwencji, od 2025 roku zakres 3 emisji Grupy Vantage obejmuje ujawnienia w nowych kategoriach oraz zmiany metodologii kalkulacji w wybranych kategoriach zakresu 3, zgodnie z poniższym uzasadnieniem:

- Rozszerzenie raportu z emisji o kategorię 1 zakresu 3 (zakupione dobra i usługi). Z uwagi na fakt, że w ofercie Grupy Vantage w 2025 roku pojawiły się mieszkania na sprzedaż, znalazło to odzwierciedlenie w raporcie TAG oraz niniejszym podsumowaniu za 2025 rok. W konsekwencji w kategorii 1 zakresu 3 ujęto kalkulację emisji opartą na obliczeniach LCA dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, realizowanego wg standardów ROBYG (generalnego wykonawcy budynków Vantage Development) z uwzględnieniem odebranych powierzchni budynków na sprzedaż (patrz

opis działań zrealizowanych w 2025 roku, strona 27). W podsumowaniu raportu dla Grupy Vantage za rok 2024 nie raportowano emisji z zakupionych materiałów budowlanych (kategoria 1 w zakresie 3), nie było wówczas oferty mieszkań na sprzedaż.

- Rozszerzenie raportu z emisji o kategorię 2 zakresu 3 („dobra kapitałowe”). W związku z faktem, że Vantage Development przejmuje nowobudowane budynki od generalnego wykonawcy (ROBYG), ujawnia emisje z budowy budynków przejmowanych do portfolio Grupy w niniejszej kategorii. Analogicznie do wyżej opisanej kategorii 1, wykorzystano obliczenia LCA, przeprowadzone przez zewnętrznego doradcę Cushman&Wakefield dla projektu budynku wielorodzinnego realizowanego przez ROBYG dla Vantage, z uwzględnieniem powierzchni przejmowanych budynków przeznaczonych na najem. Raport z emisji w kategorii 2 zawiera rozróżnienie kalkulacji emisji przejętych przez Grupę Vantage z uwagi na fakt, że część budynków na najem została wybudowana przez Generalnego Wykonawcę z grupy TAG, tj. ROBYG (wówczas wskaźnik emisji dotyczy faz A1-A3, faza budowy jest ujęta w raporcie emisji ROBYG), a część portfolio – przez innych generalnych wykonawców. W przypadku tych ostatnich, dodatkowo, poza fazami A1-A3, uwzględniono również fazy A4-A5²².

- Zmiana ujęcia emisji z użytej energii cieplnej przez najemców poprzez jej uwzględnienie w zakresie 2, nie w kategorii 13 zakresu 3, jak to miało miejsce w 2024 roku. Zmiana wynika z decyzji o przyjęciu spójnych założeń raportowania emisji na poziomie TAG.

Opisane powyżej zmiany zostały uwzględnione również w wynikach dla roku 2024 w celach porównawczych – tym samym, wartości odbiegają od wartości opublikowanych w raporcie za rok 2024.

Zakres 1

Vantage raportuje w zakresie 1 wszystkie emisje ze spalania paliw w źródłach stacjonarnych i mobilnych, które są pod kontrolą operacyjną oraz emisje nieorganizowane, czyli emisje, które nie powstają w sposób celowy lub zamierzony, a jako m.in. wynik nieszczelności, np. wycieki czynników chłodniczych z systemów klimatyzacji i pomp ciepła. W spółce nie występują emisje procesowe.

Zakres 2

W Vantage w zakresie 2 raportuje się emisje wynikające ze zużycia importowanej (zakupionej czy dostarczonej z zewnątrz) energii elektrycznej i cieplnej:

- emisje w wyniku zużycia energii elektrycznej w biurach,
- emisje w wyniku zużycia energii cieplnej w biurach,
- emisje w wyniku zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych portfolio pod kontrolą operacyjną spółki,
- emisje w wyniku zużycia energii cieplnej w częściach wspólnych portfolio oraz lokalach mieszkalnych pod kontrolą operacyjną spółki.

W organizacji nie wystąpiły emisje związane z parą technologiczną, czy chłodem sieciowym w 2025 roku. Grupa posiada własne instalacje fotowoltaiczne, które wytwarzają energię elektryczną, co stanowi 1,4% całkowitego zużycia energii przez organizację. Zgodnie z wytycznymi GHG Protocol, w ramach rozliczania emisji związanych ze zużyciem energii elektrycznej, energia wyprodukowana przez instalacje fotowoltaiczne



22. Fazy A1-A5 w ocenie cyklu życia budynku (LCA) obejmują tzw. etap „wbudowanego śladu węglowego” materiałów i dotyczą kolejno: A1 – wydobycia i pozyskania surowców, A2 – transportu surowców do zakładów produkcyjnych, A3 – procesu wytwarzania materiałów budowlanych, A4 – transportu na budowę, A5 – budowy/instalacji.

jest traktowana jako własne odnawialne źródło energii, mające zerowy wskaźnik emisji. W efekcie, zapotrzebowanie organizacji na energię elektryczną z sieci jest mniejsze o energię wyprodukowaną przez własne instalacje fotowoltaiczne.

Grupa Vantage na potrzeby energii elektrycznej w częściach wspólnych zakupuje energię elektryczną z gwarancjami pochodzenia ze źródeł odnawialnych, dla których wskaźnik emisji wynosi 0. W tej sytuacji w podejściu market-based²³ uwzględniamy zerową emisję dla tej części zużycia energii elektrycznej.

Zakres 3

W ramach zakresu 3 Grupa Vantage raportuje:

- kategorię 1 – emisje z zakupionych dóbr i usług (emisje z zakupionej wody wodociągowej – biura + części wspólne inwestycji najmowych, emisje z materiałów budowlanych budynków przeznaczonych na sprzedaż),
- kategorię 2 – emisje z materiałów budowlanych budynków przejmowanych do portfolio Grupy Vantage,
- kategorię 3 – emisje związane z działalnością paliwo-energetyczną (poza zakresem 1 i 2),
- kategorię 5 – odpady powstałe w wyniku działalności (odpady stałe i ścieki – biura),
- kategorię 6 – podróże służbowe,
- kategorię 13 – wynajęte aktywa (energia elektryczna, zakupiona woda wodociągowa oraz odpady najemców).

Rok bazowy

Z uwagi na fakt, iż Vantage Development w 2024 roku uporządkowało metodykę liczenia śladu węglowego i rozpoczęło obliczać ślad węglowy w zakresie 3, co zostało opisane powyżej, rokiem bazowym jest 2024 rok.

Wskaźniki emisji przyjęte do obliczenia śladu węglowego

Wskaźniki emisji w podejściu location-based, które są przyjmowane do obliczeń, uzyskane zostały od dostawców energii, generycznych baz danych²⁴ lub raportów z pewnych i wiarygodnych źródeł z najbardziej aktualnych opracowań, dostępnych w momencie obliczeń:

Zakres	Kategoria	Rodzaj emisji	Źródło wskaźnika emisji
Zakres 1	N/A	Emisje ze spalania benzyny, oleju napędowego	Defra GHG Conversion factors 2025
Zakres 2		Emisje z energii elektrycznej	AIB Production-Mix
		Emisje z energii cieplnej	URE – Energetyka ciepła w liczbach – 2024
Zakres 3	Kategoria 1. Zakupione dobra i usługi	Emisje z zakupionych towarów (materiały budowlane i zakupiona woda)	Woda: Defra GHG Conversion factors 2025 Materiały budowlane: Raport LCA opracowany przez doradcę zewnętrznego, Cushman & Wakefield
	Kategoria 2. Dobra kapitałowe	Wbudowany ślad węglowy budynków które „wchodzą” do portfolio w roku raportowym	Raport LCA opracowany przez doradcę zewnętrznego, Cushman & Wakefield
	Kategoria 3. Emisje związane z działalnością paliwo-energetyczną (poza zakresem 1 i 2)	Emisje wynikające ze straty energii na przesył	Defra GHG Conversion factors 2025
	Kategoria 5. Odpady	Odpady powstałe w wyniku działalności (odpady stałe)	Defra GHG Conversion factors 2025
		Odpady powstałe w wyniku działalności (odpady ciekłe)	Defra GHG Conversion factors 2025
	Kategoria 6. Podróże służbowe	Podróże służbowe w obrębie kraju	Defra GHG Conversion factors 2025
	Kategoria 13. Wynajęte aktywa	Energia elektryczna, woda, ścieki, odpady – najemcy	Defra GHG Conversion factors 2025

23. Podejście „market-based” (rynkowe) stanowi metodę kalkulacji emisji gazów cieplarnianych, w której przypisanie emisji opiera się na rzeczywistych warunkach rynkowych zakupu energii oraz innych nośników i produktów, w szczególności wynikających z zawartych umów, instrumentów kontraktowych (np. gwarancji pochodzenia) oraz relacji zakupowych organizacji. W odniesieniu do zakresu 1 obejmuje ono przypisanie emisji bezpośrednich w oparciu o rzeczywiste źródła i charakterystykę zużywanych paliw i procesów, w zakresie 2 – emisji pośrednich związanych z zakupioną energią na podstawie warunków kontraktowych, natomiast w zakresie 3 – pozostałych emisji w łańcuchu wartości, przy uwzględnieniu danych dostawców, specyfikacji produktów oraz dostępnych danych rynkowych lub uśrednionych, jeżeli dane szczegółowe nie są dostępne.

24. Bazy generyczne (w analizach LCA/ESG) to zbiory uśrednionych, referencyjnych danych środowiskowych dotyczących emisji, zużycia energii i zasobów dla materiałów, procesów lub usług, które nie są przypisane do konkretnego producenta ani produktu.

Tabela 3. Emisje w zakresie 1,2,3 Grupy Vantage w 2024 i 2025 roku

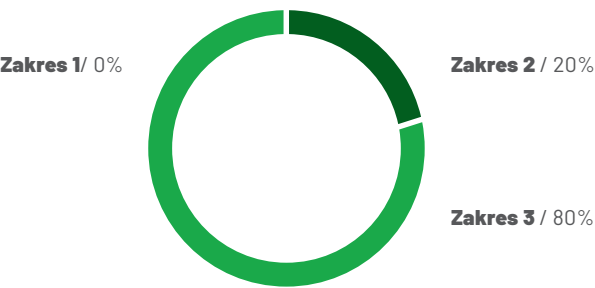
Zakres emisji	Rodzaj emisji	Obliczone emisje, market-based [tCO ₂ e]			Zmiana między „2025” a „2024 po zmianach metodologii”	Obliczone emisje, location-based [tCO ₂ e]			Zmiana między „2025” a „2024 po zmianach metodologii”
		2024	2024 (po zmianach metodologii)	2025		2024	2024 (po zmianach metodologii)	2025	
Zakres 1	Emisje ze spalania benzyny w pojazdach	42,6	42,6	38,6	-9%	42,6	42,6	38,6	-9%
	Emisje ze spalania oleju nap. w pojazdach	5,0	5,0	5,5	10%	5,0	5,0	5,5	10%
Zakres 2	Emisje z energii elektrycznej - portfolio (części wspólne)	483,2	483,2	456,7	-5%	578,4	578,4	727,7	26%
	Emisje z energii elektrycznej - biuro	16,5	16,5	15,7	-5%	19,0	19,0	69,4	265%
	Emisje z energii ciepłej - biura	20,9	20,9	25,3	21%	22,6	22,6	26,4	17%
	Emisje z energii ciepłej - portfolio (części wspólne i najemcy)	423,9	3 526,0	4 372,9	24%	456,6	3 945,6	4 765,3	21%
Zakres 3	Kategoria 1 - Zakupione dobra i usługi (emisje z zakupionych materiałów budowlanych)	-	-	8 680,1	-	-	-	8 680,1	-
	Kategoria 1 - Emisje z zakupionej wody wodociągowej - biura + cz. wspólne inwestycji najmowych	1,8	1,8	2,0	9%	1,8	1,8	2,0	9%
	Kategoria 2 - Dobra kapitałowe (wbudowany ślad węglowy budynków które „wchodzą” do portfolio w roku raportowym)	0,0	17 290,1	7 547,5	-56%	0,0	17 290,1	7 547,5	-56%
	Kategoria 3 - Aktywności związane z paliwem i energią nieuwzględnione w zakresie 1 ani zakresie 2	-	69,8	109,3	57%	-	69,8	109,3	57%
	Kategoria 5 - Odpady powstałe w wyniku działalności (odpady stałe i ścieki - biura)	6,5	6,5	6,2	-4%	6,5	6,5	6,2	-5%
	Kategoria 6 - Podróże służbowe	10,2	10,2	8,4	-18%	10,2	10,2	8,4	-18%
	Kategoria 13 - Wynajęte aktywa	6 106,1	3 004,0	3 696,6	23%	6 106,1	3 004,0	3 696,6	23%
	SUMA	7 116,7	24 476,5	24 964,7	2%	7 248,8	24 995,6	25 683,0	3%

Tabela 4. Całkowite emisji gazów cieplarnianych

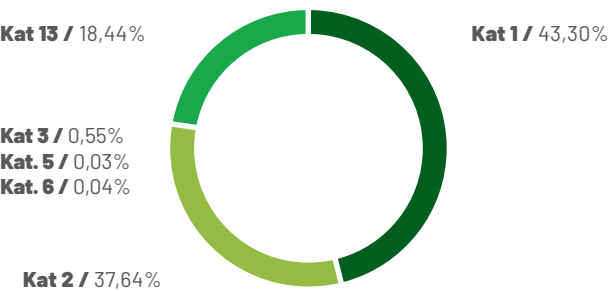
Metoda	Wartość [t CO ₂ e/rok]			Zmiana
	2024	2024 (po zmianie metodyki)	2025	
Całkowite emisje gazów cieplarnianych (metoda marked-based)	7116,7	24 476,5	24 964,7	2%
Całkowite emisje gazów cieplarnianych (metoda location-based)	7248,8	24 995,6	25 683,0	3%

Porównanie z ubiegłym rokiem oraz analiza

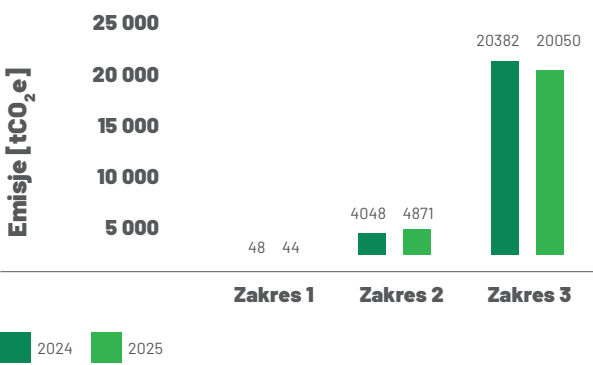
Struktura emisji w przedziale na zakresy



Struktura emisji zakresu 3 w podziale na kategorie



Zmiany emisji w latach w podziale na zakresy



W powyższym zestawieniu wartości odniesiono się do podejścia market-based, o ile nie określono inaczej.

Największe emisje Vantage są zlokalizowane w zakresie 3, który stanowi ponad 80% wszystkich emisji organizacji. Najbardziej znaczącą kategorią w zakresie 3 (43,30% emisji zakresu 3) jest kategoria 1 „Zakupione dobra i usługi”, związana głównie z zakupionymi materiałami budowlanymi w budynkach przeznaczonych na sprzedaż oraz nieznacznymi emisjami z zakupu wody wodociągowej w biurach i częściach wspólnych inwestycji najmowych. Kategoria ta, ze względu na brak lokali sprzedawanych przez Vantage w 2024 roku, ograniczona była wówczas do emisji z zakupionej wody

wodociągowej, co tłumaczy zmianę w porównaniu z 2024 rokiem.

Kategoria 2 „Dobra kapitałowe” stanowi prawie 38% emisji zakresu 3. Uwzględnia ślad węglowy budynków, które weszły w roku 2025 do zasobu nieruchomości inwestycji najmowych Vantage. Ślad węglowy budynków wyliczany jest na podstawie obliczeń śladu węglowego wbudowanego, wykonanych przez zewnętrznego konsultanta dla budynku wielorodzinnego. W raporcie za rok 2024 wartość ta nie była podana z uwagi na fakt, że analiza LCA została zrealizowana w 2025 r. Dla celów porównawczych przedstawiono obliczenia dla roku 2024 stosując podejście analogicznie jak określono w tegorocznej metodyce. Wówczas emisje w roku 2025 były o 56% niższe w porównaniu do roku 2024 dla tej kategorii z uwagi na mniejsze portfolio mieszkaniowe przejęte przez Grupę Vantage w porównaniu z ubiegłym rokiem.

Kategoria 13, obejmuje emisje pochodzące z eksploatacji aktywów będących własnością Grupy stanowi ponad 18% emisji w zakresie 3 i uwzględnia emisje związane z wynajętymi aktywami, tj. emisjami związanymi ze zużyciem energii elektrycznej, wody i odpadami w lokalach najmowych. Emisje te wzrosły o 23% względem roku 2024. Należy zwrócić uwagę, iż zmiana taka nastąpiła względem wartości otrzymanej dla roku 2024 po wprowadzeniu zmian metodyki w celu umożliwienia porównywania wyników dla kolejnych lat, tj. przeniesieniu zużycia energii cieplnej najemców z kategorii 13 do Zakresu 2.

Kategoria 3 (aktywności związane z paliwem i energią nieuwzględnione w zakresie 1 i 2), kategoria 5 (odpady powstałe w wyniku działalności) oraz kategoria 6 (podróże służbowe) stanowią sumarycznie poniżej 1% emisji w zakresie 3. Kategoria 5 została obliczona na podstawie ilości odpadów (stałe i ścieki) wytworzonych w ramach działalności operacyjnej. Ilości odpadów są zliczane na podstawie deklaracji śmieciowych

(więcej informacji w rozdz. GOZ i wykorzystanie zasobów). Kategoria 6 „Podróże służbowe” uwzględnia podróże służbowe pociągiem, taksówką oraz samolotem wszystkich pracowników i współpracowników na terenie kraju i za granicą i stanowi znikome źródło emisji.

Zakres 2 jest drugim pod względem intensywności emisji CO₂e obszarem dla Vantage i stanowi niecałe 20% wszystkich emisji organizacji. Najwięcej emisji w tym zakresie wynika z zakupionej energii cieplnej na potrzeby budynków w zasobie budynków najmowych – ok. 17.5% wszystkich emisji organizacji. Porównując wyniki w zakresie 2 dla roku 2024 i 2025, zaobserwować można spadek (o 5%) emisji z energii elektrycznej w częściach wspólnych i biurach w podejściu market-based. Emisje z energii cieplnej w biurach i portfolio wzrosła o ponad 20%, co było związane częściowo z niższymi temperaturami, dłuższym sezonem grzewczym oraz większą ilością wynajmowanych mieszkań. Należy zwrócić uwagę, iż w raporcie za rok 2024, przed wprowadzeniem tegorocznych zmian metodologii w celu umożliwienia porównywania emisji w roku 2024 i 2025, wartość emisji w zakresie 2 była dużo niższa, ze względu na fakt, iż emisje z energii cieplnej najemców były wcześniej uwzględniane w zakresie 3 kategorii 13, obecnie natomiast uwzględniane są w zakresie 2.

Zakres 1 stanowi niecałe 0,2% wszystkich emisji, przy czym największym źródłem emisji w tym zakresie jest spalanie benzyny we własnej flocie. Porównując emisje w kolejnych latach, odnotować można spadek emisji ze spalania benzyny oraz wzrost emisji ze spalania oleju napędowego w pojazdach.

Po uwzględnieniu dla obliczeń za rok 2024 zmian metodyki, wprowadzonych w tym roku, zaobserwowano znaczny wzrost emisji (z 7 116,7 t CO₂e do 24 476,5 t CO₂e), związany w głównej mierze z uwzględnienia emisji w kategorii 2 „Dobra kapitałowe”.

Intensywność emisji

Intensywność emisji obliczono na podstawie całkowitych emisji ujawnionych w raporcie oraz przychodów netto ze sprzedaży wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Tabela 5. Intensywność emisji Grupy Vantage w 2025 roku

Pozycja	Wskaźnik
Całkowite emisje gazów cieplarnianych: marked-based (A)	24 964,7 tCO ₂ e
Całkowite emisje gazów cieplarnianych: location-based (B)	25 683,0 tCO ₂ e
Przychody netto (C)	470 747 501 zł
Intensywność emisji – marked-based (A/C)	0,05303 kg CO ₂ e / zł
Intensywność emisji – location-based (B/C)	0,05456 kg CO ₂ e / zł

2.2 WYKORZYSTANIE ZASOBÓW ORAZ GOSPODARKA O OBIEGU ZAMKNIĘTYM - GOZ (E5)

W ramach analizy istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym, Grupa Vantage zidentyfikowała główne przepływy materiałów występujące w łańcuchu wartości swojej działalności. Wykorzy-

stanie zasobów w Grupie koncentruje się przede wszystkim na działalności związanej z najmem długoterminowym oraz zarządzaniem portfelem mieszkań PRS. Jednocześnie zużycie zasobów wynikające z działalności administracyjnej i operacyjnej ma relatywnie niewielki wpływ w porównaniu do podstawowej działalności biznesowej Grupy.

2.2.2. Istotne wpływy, ryzyka i szanse [SBM-3 dla E5]

Poniżej prezentujemy zidentyfikowane istotne wpływy, ryzyka i szanse dla obszaru wykorzystanie zasobów oraz GOZ (E5).

Treść poniższej tabeli stanowi cytaty (tłumaczenie) ze sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju sporządzonej przez TAG. W materiale nie wprowadzono zmian merytorycznych względem oryginalnego brzmienia ujawnień Grupy TAG. Usunięto wyłącznie wybrane fragmenty zawierające informacje uznane za nieistotne z perspektywy specyfiki działalności Grupy Vantage.



ESRS	Podtemat	IRO	Opis	Horyzont czasowy
E5 Wykorzystanie zasobów i GOZ	Wykorzystanie zasobów (wykorzystanie materiałów)	Negatywny wpływ (rzeczywisty)	Projekty budowlane generują znaczne ilości odpadów i zużywają duże ilości zasobów.	Krótkoterminowy
		Negatywny wpływ (potencjalny)	Stosowanie materiałów/procesów spoza rynku lokalnego oraz niecertyfikowanych może zwiększać ślad węglowy ze względu na długie trasy transportu, sprzyjać wykorzystaniu materiałów nieprzyjaznych dla środowiska oraz utrudniać identyfikowalność łańcucha dostaw.	Średnioterminowy
		Szansa	Skupienie się na surowcach i materiałach budowlanych pozyskiwanych z obszarów położonych w pobliżu placów budowy skraca łańcuchy dostaw, zmniejsza zależność od kryzysów geopolitycznych i może prowadzić do zmniejszenia kosztów.	Średnioterminowy
		Szansa	Wykorzystanie wystarczająco dostępnych, odnawialnych surowców może obniżyć koszty budowy.	Średnioterminowy
		Szansa	Wykorzystanie certyfikowanych materiałów ogranicza ryzyko prawne, wspiera zrównoważony rozwój nieruchomości oraz przyczynia się do wzrostu ich wartości.	Średnioterminowy
		Szansa	Inwestowanie w technologie efektywne zasobowo może w długim okresie obniżyć koszty operacyjne, jednocześnie zwiększając wartość nieruchomości.	Długoterminowo
		Ryzyko	Konflikty geopolityczne i niedobory surowców niosą ze sobą ryzyko wzrostu cen surowców i wyższych kosztów.	Krótkoterminowy
		Ryzyko	Zależność od wyspecjalizowanych dostawców (np. spełniających określone kryteria środowiskowe) niesie ze sobą ryzyko wzrostu cen i wąskich gardeł w dostawach.	Średnioterminowy
		Ryzyko	Stosowanie materiałów i procesów spoza regionu oraz niecertyfikowanych wiąże się z ryzykiem finansowym wynikającym z możliwej utraty jakości, wad gwarancyjnych, dłuższych terminów dostaw oraz opóźnień w realizacji.	Średnioterminowy
	Wymogi regulacyjne	Ryzyko	Coraz bardziej rygorystyczne regulacje środowiskowe wymagają inwestycji, których koszty mogą nie być możliwe do przeniesienia na klientów.	Średnioterminowy

2.2.3. Polityki związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym [E5-1]

Polityka Ochrony Środowiska

Zapisy Polityki opisują zasady, które zachęcają do rozsądnego i świadomego korzystania z zasobów, unikania nadmiernych ilości odpadów. Realizacja jej zapisów jest wyrazem dążenia do minimalizacji odpadów i zużycia

wody zwłaszcza na placach budowy. Planowana jest aktualizacja Polityki w 2026 roku.

Polityka Zamówień

W Polityce znajdują się zapisy o dążeniu do preferowania podczas zamówień produktów, np. wykonanych z surowców naturalnych lub nadających się do recyklingu, o ile jest to ekonomicznie uzasadnione.

Kodeks Postępowania Partnera Biznesowego

Zapisy Kodeksu zobowiązują naszych podwykonawców do przestrzegania przepisów o gospodarce odpadami, minimalizowania wytwarzania odpadów związanych z prowadzoną działalnością, a także zapewnienia właściwej gospodarki odpadami, w tym poprzez współpracę z uprawnionymi odbiorcami odpadów.

Dokumenty te mają charakter wewnętrznych regulacji i wytycznych organizacyjnych, wyznaczających kierunki działania oraz standardy postępowania w ramach działalności Grupy Vantage. Ich nieprzestrzeganie może skutkować zastosowaniem odpowiednich działań wewnętrznych w nich przewidzianych, jednak samo przyjęcie i obowiązywanie tych dokumentów nie stanowi gwarancji osiągnięcia założonych celów ani określonych rezultatów w obszarze zrównoważonego rozwoju. Zwracamy uwagę, że część z opisanych w politykach zagadnień jest wyrazem realizacji obowiązków prawnych i nie stanowi działań dodatkowych. Kodeks Postępowania Partnera Biznesowego oraz Polityka Zamówień zostały opisane również w rozdziale Zrównoważony Biznes, natomiast Polityka Ochrony Środowiska w rozdziale E1 Zmiany Klimatu. Powyższy fragment stanowi podsumowanie treści polityk, a ich pełne teksty dostępne są na stronie <https://vantage-sa.pl/zalezey-nam/>.

2.2.4. Działania i zasoby związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym [E5-2]

Działania podjęte w 2025 roku i planowane na kolejne lata dotyczą działań własnych oraz działań w łańcuchu wartości (downstream) w zakresie wykorzystania zasobów i zarządzania odpadami. Przyczyniają się do realizacji celów zdefiniowanych w Strategii ESG w obszarze środowiskowym oraz odnoszą się do założeń Polityki Ochrony Środowiska i Kodeksu Postępowania Partnera Biznesowego, m.in. w zakresie minimalizacji wytwarzania odpadów.

Działania zrealizowane w 2025 roku

1. Działalność administracyjna

- opracowanie „Katalogu Dobrych Praktyk z uwzględnieniem rozwiązań służących gospodarce o obiegu zamkniętym w obszarze biurowym,
- kontynuacja działań edukacyjnych dla pracowników

w zakresie segregacji odpadów.

2. Zarządzanie portfelem mieszkań na wynajem

- zamawianie mebli modułowych docelowo dla całego portfela mieszkań na wynajem, w szczególności sof, łóżek, krzeseł i stołów, meble modułowe dzięki możliwości naprawy poszczególnych części minimalizują konieczność wymiany całego mebla i zwiększają tym samym cykl życia danego produktu.
- kontynuacja procesu wykorzystywania części z używanych mebli do naprawy innych elementów wyposażenia nadających się do dalszego użytkowania – od sierpnia działania zaczęły być rejestrowane w nowym systemie CRM,
- gromadzenie danych dotyczących ilości napraw i wymian mebli w mieszkaniach najemców w tym wdrożenie systemu umożliwiającego mierzone monitorowanie napraw wykonywanych z wykorzystaniem części z używanych mebli; nowy system zbierania danych funkcjonuje od sierpnia,

Naprawy mebli z wykorzystaniem części z używanych mebli

Naprawa / wymiana	Opis działań	Liczba wymienionych / naprawionych elementów / części/sztuk w 2025 roku
Naprawa	Naprawa uszkodzonych elementów	1041 elementów (51%)
Naprawa	Wymiana uszkodzonych komponentów	867 elementów (42%)
Naprawa	Wymiana uszkodzonych elementów na wcześniej pozyskane	20 elementów (mniej niż 1%)
Wymiana	Pozyskanie części do przyszłych napraw	5 części (mniej niż 1%)
Wymiana	Utylizacja w całości	114 sztuk (6%)
Łączna liczba napraw/wymian		2077 (100%)

- w przypadku tymczasowych lokalizacji (otwieranych na kilka miesięcy) wykorzystywanie istniejącego wyposażenia lub wynajmowanie je na wymagany okres. Po zamknięciu lokalizacji biurowej meble są zwracane dostawcy.

Planowane działania na lata 2026-2028

a) Działalność administracyjna

- upowszechnienie rozwiązań służących gospodarce o obiegu zamkniętym w obszarze biurowym zgodnie z „Katalog Dobrych Praktyk”,
- działania podejmowane w już funkcjonujących biurach, w tym kontynuacja działań z poprzednich okresów:
 - wydłużanie cyklu życia sprzętu biurowego poprzez jego naprawę zamiast utylizacji, o ile jest to uzasadnione ekonomicznie,
 - zakup papieru z certyfikatem FSC,
 - kontynuacja działań edukacyjnych dla pracowników w ramach wdrażania i promocji wytycznych „Katalogu Dobrych Praktyk”.

b) Zarządzanie portfelem mieszkań na wynajem

- kontynuacja zamawiania mebli modułowych dla całego portfela mieszkań na wynajem, w szczególności sof, łóżek, krzeseł i stołów,
- wprowadzenie procedury nadającej priorytet naprawie pogwarancyjnych urządzeń AGD zamiast ich wymiany na nowe,
- dalsze wdrażanie standardów wykończenia nowych biur w kolejnych lokalizacjach, z uwzględnieniem – tam, gdzie to możliwe – wykorzystania materiałów z innych lokalizacji lub materiałów z drugiego obiegu,

zgodnie z zasadami gospodarki o obiegu zamkniętym.

2.2.5. Cele związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym [E5-3]

Wskazane informacje nie stanowią deklaracji ani zapewnienia dotyczącego przyszłej efektywności

ekologicznej ani osiągnięcia określonych rezultatów środowiskowych. Realizacja opisanych działań i planów może być uzależniona od szeregu czynników zewnętrznych, w tym regulacyjnych, technologicznych, rynkowych, operacyjnych lub związanych z dostępnością zasobów, pozostających częściowo poza kontrolą Grupy Vantage. Realizacja wskazanych

planów może ulec zmianie, opóźnieniu lub nie dojść do skutku w całości albo w części, w szczególności w związku ze zmianą uwarunkowań rynkowych, regulacyjnych, ekonomicznych, technologicznych, organizacyjnych lub innych okoliczności pozostających częściowo poza kontrolą Spółki.



Najważniejsze cele strategiczne związane z GOZ i wykorzystywaniem zasobów [E5-3]

Obszar strategiczny	Cele	Wskaźnik	Metody i istotne założenia dotyczących wskaźników	Zakres celu	Wartość bazowa	Opis metodyk i istotnych założeń przyjętych do zdefiniowania celu
Administracja	Cel 1. Zmniejszenie korespondencji papierowej o minimum 25% w 2028 roku poprzez cyfryzację procesów i większe przejście na elektroniczny obieg dokumentów, co zmniejszy zużycie materiałów, np. papieru, tuszu itp., co również przyczyni się do zmniejszenia ilości odpadów. Cel pośredni został osiągnięty - ilość ryz papieru zmniejszyła się o ponad 10%. (Stopień w hierarchii odpadów – zapobieganie odpadom)	10% 25%	Założenia wskaźnika obszaru administracji opierają się na wewnętrznej potrzebie organizacji do mierzenia jej wpływu w obszarze, gdzie organizacja ma bezpośredni wpływ – czyli w zarządzaniu biurem.	Działania własne łańcuch wartości: upstream (współpraca z dostawcami)	Zakupione ryzu papieru w 2024 roku 2492 na podstawie faktur zakupowych	Większość podmiotów publicznych przejdzie na ten kanał komunikacji w 2025 roku w związku z wprowadzeniem systemu e-dostawy w Polsce od 01.01.2025 roku.
	Cel 2. Segregacja odpadów w biurach –rozszerzenie segregacji na biura terenowe (sprzedaż, obsługa klienta, biura boczne budowy) do końca 2025 roku. Cel osiągnięty - 100% (Poziom w hierarchii odpadów – zapobieganie odpadom)	% biur z segregacją odpadów 1 document 1. Naprawa – naprawa uszkodzonych elementów		Działania własne łańcuch wartości: downstream (zarządzanie odpadami)	100% biur głównych Warszawy, Wrocław, Gdańsk, Poznań.	Właściwa segregacja jest podstawą do realizacji kolejnych kroków do cyrkularności. Pozwala to zwiększyć poziom recyklingu, co z kolei zmniejsza ilość odpadów trafiających na wysypiska i zmniejsza emisję szkodliwych substancji do atmosfery. Ponadto prawidłowo segregowane odpady mogą być wykorzystywane do produkcji nowych produktów, co zmniejsza zużycie zasobów naturalnych.
	Cel 3. Przygotowanie Katalogu Dobrych Praktyk do końca 2025 roku, wspierający gospodarkę o obiegu zamkniętym poprzez zrównoważone procesy i działania w biurach. Cel osiągnięty - 100% (Poziom w hierarchii odpadów – zapobieganie odpadom)	2. Naprawa – wymiana uszkodzonych komponentów 3. Naprawa – wymiana uszkodzonych elementów z wykorzystaniem wcześniej pozyskanych części		Działania własne	N/A	Założenia dotyczące wyznaczania tego celu opierają się na wewnętrznej potrzebie organizacji, aby zebrać najlepsze praktyki zarówno z centrali, jak i biur terenowych w jedną publikację, aby zoptymalizować procesy związane z gospodarką obiegu zamkniętego w miejscu pracy
Najem	Cel 1. Wdrażanie rozwiązań mających na celu ograniczenie powstawania odpadów poprzez maksymalizację ponownego wykorzystania wyposażenia oraz nadawanie priorytetu naprawom zamiast wymiany na nowe. (Poziom w hierarchii odpadów – zapobieganie odpadom, przygotowanie do ponownego użycia)	4. Wymiana – pozyskiwanie części do przyszłych napraw 5. Wymiana – utylizacja w całości 1. Podpisanie umowy ramowej z wykonawcą usług odbioru odpadów.	Rotacja najemców generuje istotne ilości odpadów, takich jak meble, tekstylia czy drobny sprzęt AGD. Ich segregacja oraz przekazywanie do recyklingu wpisują się w założenia gospodarki o obiegu zamkniętym, w tym odzysk surowców, recykling oraz wydłużanie cyklu życia produktów	Działania własne łańcuch wartości: upstream (współpraca z dostawcami) oraz downstream (zarządzanie odpadami)	2025: Ad. Wskaźnika 1-104l elementów 2. Ad. Wskaźnika 2 – 867 elementów 3. Ad. Wskaźnika 3 – 20 elementów 4. Ad. Wskaźnika 4 – 5 części 5. Ad. Wskaźnika 5 – 114	Założenia przyjęte przy wyznaczaniu tego celu wynikają z wewnętrznej potrzeby organizacji w zakresie wdrażania najlepszych praktyk ograniczania powstawania odpadów oraz efektywnego wykorzystania zasobów, w celu realizacji zrównoważonego zarządzania najmem.
	Cel 2. Rozwój systemu gospodarowania odpadami oraz selektywnej zbiórki odpadów remontowych powstających podczas zmiany najemców (tzw. turnover’ów). (Rezygnacja z analiz koncepcyjnych pozwoliła na przeformułowanie celów w kierunku bardziej konkretnych działań związanych z wdrażaniem rozwiązań gospodarki o obiegu zamkniętym na etapie zarządzania portfelem mieszkań na wynajem). (Poziom w hierarchii odpadów – zapobieganie odpadom, przygotowanie do ponownego użycia, recykling)	2. Udział odpadów przygotowanych do ponownego użycia, recyklingu lub innych metod odzysku – od 2026 roku	Rotacja najemców generuje istotne ilości odpadów, takich jak meble, tekstylia oraz drobny sprzęt AGD. Ich właściwa segregacja oraz przekazywanie do ponownego użycia, recyklingu lub innych form odzysku wspiera realizację zasad gospodarki o obiegu zamkniętym, w tym odzysk surowców, recykling oraz wydłużanie cyklu życia produktów.	Działania własne łańcuch wartości: upstream (współpraca z dostawcami) oraz downstream (zarządzanie odpadami)	Zostanie wyznaczona w 2026 roku	

Powyższa tabela zawiera cele o charakterze względnym, dla których 2024 r. jest rokiem bazowym, a ich realizacja powinna zakończyć się w 2028 r.

Wskazane informacje nie stanowią deklaracji ani zapewnienia dotyczącego przyszłej efektywności ekologicznej ani osiągnięcia określonych rezultatów środowiskowych. Realizacja opisanych działań i planów może być uzależniona od szeregu czynników zewnętrznych, w tym regulacyjnych, technologicznych, rynkowych, operacyjnych lub związanych z dostępnością zasobów, pozostających częściowo poza kontrolą Grupy Vantage. Realizacja wskazanych planów może ulec zmianie, opóźnieniu lub nie dojść do skutku w całości albo w części, w szczególności w związku ze zmianą uwarunkowań rynkowych, regulacyjnych, ekonomicznych, technologicznych, organizacyjnych lub innych okoliczności pozostających częściowo poza kontrolą Spółki. W konsekwencji przedstawionych planów nie należy interpretować jako zobowiązania do osiągnięcia określonych rezultatów ani jako gwarancji realizacji wskazanych działań lub termin. Wskazane informacje nie stanowią również deklaracji ani zapewnienia dotyczącego przyszłej efektywności ekologicznej ani osiągnięcia określonych rezultatów środowiskowych.

2.2.6. Zasoby wprowadzane [E5-4]

Na podstawie działań własnych oraz działań w łańcuchu wartości, realizowanych przez wykonawców i podwykonawców Grupy Vantage zidentyfikowano strumień zasobów wprowadzonych do organizacji. Wśród zasobów wprowadzanych do organizacji kluczową rolę odgrywają elementy wykończenia i wyposażenia wnętrz takie jak meble, sprzęt AGD, materiały budowlane niezbędne do wykończenia lokali (np. ceramika, panele, farby). Rozpoczęcie raportowania danych o elementach wykończenia i wystroju wnętrz, które są wykorzystywane na potrzeby wyposażenia mieszkań najemców planowana jest na 2026 rok.

Oprócz nich, do organizacji trafiają również produkty wykorzystywane w bieżącej działalności operacyjnej i administracyjnej Grupy Vantage. Choć ich ilość ma ograniczone znaczenie dla organizacji w porównaniu do

elementów wystroju wnętrz to raportowanie tych danych wspiera monitoring i optymalizację wykorzystania zasobów w procesach operacyjnych organizacji.

Tabela 6. Materiały biurowe wprowadzane do organizacji w ramach działalności operacyjnej

Ryzy papieru	Ilość [szt]		Waga [kg]	
	2024	2025	2024	2025
	628	559	1581	1446

Ilość zakupionych ryz papieru zmniejszyła się o ponad 10% w stosunku do roku poprzedniego.

Dodatkowo ilość wody wprowadzonej do organizacji to 256 267,13 m³. Na tę daną składa się zużycie wody w biurach Grupy Vantage w wyniku działalności operacyjnej - 683,44 m³ oraz ilość wody zużytej przez najemców, która wynosi 255 583,69 m³ uwzględniając części wspólne, pustostany i wynajmowane mieszkania.

Metodologia zbierania danych

Dane dotyczące ryz papieru zbierane są na podstawie faktur zakupowych na koniec okresu sprawozdawczego. Dane uwzględniają biura główne i biura terenowe, we wszystkich lokalizacjach, w których prowadzimy działalność. Dane dotyczące wody są zbierane na podstawie odczytów liczników i uwzględniają cały portfel mieszkań na najem.

2.2.7. Zasoby odprowadzane [E5-5]

Odpady generowane przez działalność Vantage tworzą dwa główne strumienie:

1. Kluczowy strumień odpadów generowany jest przez

najemców. Każda z naszych nieruchomości wyposażona jest w pełny system segregacji odpadów komunalnych zgodnie z wymogami prawa, a także promujemy wśród mieszkańców zasady ich prawidłowej segregacji. Tablice informacyjne na ten temat umieszczone są w kilku językach w punktach zbiórki odpadów. Dodatkowo w pakiecie powitalnym udostępniamy każdemu najemcy zestaw worków do segregacji odpadów, aby proaktywnie zachęcić go do odpowiedniej segregacji. Strumień odpadów generowanych przez najemców składa się z odpadów zmieszanych i odpadów segregowanych. Odpady segregowane dzielą się na różne frakcje. Raportujemy dane dla frakcji segregowanych: plastik, papier, szkło, metal, bio oraz odpady zmieszane.

2. Drugim strumieniem odpadów dla Vantage są odpady generowane przez naszą działalność operacyjną. Zbieramy dane o odpadach z biur głównych i biur najmu ze wszystkich lokalizacji. Odpady składają się z odpadów zmieszanych i odpadów segregowanych (plastik, papier, szkło, metal, bio)



Tabela 7. Całkowita ilość wytworzonych odpadów w organizacji w 2024 i 2025 roku

Pozycja	2024	2025
Całkowita ilość odpadów [litry]	25 636 243,9	28 732 825,74
w przypadku, których uniknięto unieszkodliwienia	960	1050
odpady inne niż niebezpieczne:	960	1050
przygotowanie do ponownego użycia	0	0
recykling	960	1050
inne procesy odzysku	0	0
odpady niebezpieczne:	0	0
przygotowanie do ponownego użycia	0	0
recykling	0	0
inne procesy odzysku	0	0
kierowanych do unieszkodliwienia	25 635 383,9	28 731 775,74
odpady inne niż niebezpieczne	25 635 383,9	28 731 775,74
spalanie		
składowanie	25 635 383,9	28 731 775,74
inne procesy unieszkodliwienia		
odpady niebezpieczne	0	0
spalanie	0	0
składowanie	0	0
inne procesy unieszkodliwienia	0	0
Odpady niepoddane recyklingowi	25 635 283,9	28 731 775,74
Odpady niepoddane recyklingowi (%)	99,99%	99,99%

Metodologia zbierania danych o odpadach komunalnych – biura główne, biura sprzedaży, biura budowy:

Dane o odpadach są zbierane na podstawie dokumentacji wymaganej zgodnie z lokalnymi przepisami dotyczącymi gospodarki odpadami, obowiązującymi w danym mieście lub gminie. Głównymi źródłami danych są deklaracje dotyczące odpadów komunalnych oraz faktury wystawiane przez uprawnionych odbiorców odpadów.

Dane są zbierane według poszczególnych frakcji i rejestrowane w metrach sześciennych (m³) lub litrach, w zależności od lokalnych praktyk raportowania. Raportowane wolumeny są obliczane na podstawie dokumentacji źródłowej, z uwzględnieniem pojemności pojemników lub worków oraz częstotliwości odbioru w danym okresie raportowym.

W przypadku niektórych większych budynków o funkcji mieszanej, w których są zlokalizowane nasze biura, obejmujących powierzchnie biurowe i handlowe, dane dotyczące odpadów oraz rozliczenia kosztów są oparte na raportach przekazywanych przez zarządcę nieruchomości. W takich przypadkach zarządca składa deklarację dotyczącą odpadów komunalnych oraz przypisuje koszty gospodarowania odpadami do Grupy Vantage proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, a w uzasadnionych przypadkach także z uwzględnieniem rodzaju prowadzonej działalności w danym lokalu. W przypadku biur, dla których brak jest bezpośredniej dokumentacji dotyczącej odpadów, ilości odpadów są szacowane na podstawie średniego wskaźnika wytwarzania odpadów na metr kwadratowy, wyznaczonego na podstawie innych porównywalnych lokalizacji. Szacunki są wykonywane oddzielnie dla każdej frakcji odpadów, aby zapewnić spójność raportowania. Dane o odpadach przekazanych do recyklingu opierają się na certyfikatach/oświadczeniu otrzymanym od dostawcy papieru. Do obliczenia ilości odpadów wytwarzanych przez najemców wykorzystano liczbę pojemników dostępnych w budynku pomnożoną przez częstotliwość odbioru każdej frakcji.

3. WPŁYW SPOŁECZNY

Podsumowanie 2025 roku w obszarze społecznym



**Otwarcie
pierwszej
siłowni dla
najemców
Vantage Active**



**Przyjęcie
nowej
Polityki
Szkoleniowej**



**Przeprowadzenie kampanii
edukacyjnych dla najemców:
„Zielone Wyścigi Budynków”
oraz „Nie lej wody – oszczędzaj!”.**



73%
kobiet wśród
pracowników Vantage



**Przeprowadze-
nie badania
satysfakcji
pracowników**

W 2025 roku Grupa TAG skorzystała z tymczasowych uproszczeń przewidzianych dla ESRS S2 (pracownicy w łańcuchu wartości) oraz ESRS S4 (konsumenci i użytkownicy końcowi) w ramach regulacji „Quick Fix”. Informacje, które należy ujawnić przy zastosowaniu tymczasowych uproszczeń zgodnie z ESRS 2, sekcja 17, w obszarze ESRS S2 i S4 zostały opisane w niniejszym rozdziale. Ze względu na specyfikę działalności Vantage, w której istotną rolę odgrywają klienci i użytkownicy końcowi rozszerzamy o informacje pokazujące nasze wpływy, ryzyka i szanse w obszarze ESRS S4 (klienci i użytkownicy końcowi), które nie zostały opublikowane w raporcie TAG.

3.1 WŁASNE ZASOBY PRACOWNICZE [S1]

3.1.1 Istotne wpływy, ryzyka i szanse związane z obszarem pracowniczym [SBM-3 DLA S1]

Poniżej zaprezentowano wpływy, ryzyka i szanse ziden-

tyfikowane jako istotne dla obszaru ESRS S1 – własne zasoby pracownicze.

Treść poniższej tabeli stanowi cytat (tłumaczenie) ze sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju sporzą-

dzonej przez TAG. W materiale nie wprowadzono zmian merytorycznych względem oryginalnego brzmienia ujawnień Grupy TAG. Usunięto wyłącznie wybrane fragmenty zawierające informacje uznane za nieistotne z perspektywy specyfiki działalności Grupy Vantage.

ESRS	Podtemat	IRO	Opis	Horyzont czasowy
S1 Własne zasoby pracownicze	Warunki pracy	Pozytywny wpływ (rzeczywisty)	Bezpieczeństwo socjalne jest wzmocniane poprzez oferowanie dodatkowych świadczeń i benefitów, takich jak pracownicze programy emerytalne oraz benefity pracownicze.	Krótkoterminowy
		Pozytywny wpływ (rzeczywisty)	Utrzymanie dobrej atmosfery pracy oraz sprawnych procesów operacyjnych ma pozytywny wpływ na satysfakcję pracowników.	Krótkoterminowy
		Pozytywny wpływ (rzeczywisty)	Urlopy rodzicielskie oraz elastyczne modele czasu pracy (np. praca hybrydowa) poprawiają równowagę między życiem zawodowym a prywatnym pracowników.	Krótkoterminowy
		Negatywny wpływ (rzeczywisty)	Brak przejrzystości w relacjach z pracownikami może mieć negatywne skutki, np. dla atmosfery pracy lub lojalności wobec firmy.	Długoterminowy
		Szansa	Zapewnienie dobrych warunków pracy może zwiększyć atrakcyjność pracodawcy, co przekłada się na niższe koszty rekrutacji oraz wyższą produktywność dzięki pozyskaniu wykwalifikowanych kandydatów.	Krótkoterminowy
			Poprzez inwestowanie w rozwój i szkolenia pracowników, Grupa Vantage zwiększa ich kompetencje, wspiera innowacyjność oraz umożliwia efektywne podejmowanie złożonych wyzwań.	Średnioterminowy
			Pozytywna kultura korporacyjna może wpływać na wyższe wyniki produktywności, poprawę jakości wyników pracy, niższe wskaźniki zwolnień chorobowych lub niższe koszty rekrutacji przy mniejszej rotacji personelu.	Średnioterminowy
		Ryzyko	Niedobór wykwalifikowanych pracowników, przeciążenie oraz zwiększona absencja (np. z powodu chorób) mogą powodować, że niektóre działania – takie jak rozliczanie kosztów operacyjnych, obsługa klienta, usługi techniczne czy prace na placach budowy – nie będą mogły być realizowane lub będą realizowane z opóźnieniem. Stwarza to ryzyko niewykonania zleceń oraz strat finansowych.	Średnioterminowy
			Niewłaściwe warunki pracy w zakresie wyposażenia stanowisk, bezpieczeństwa i higieny pracy mogą obniżać atrakcyjność pracodawcy oraz prowadzić do pogorszenia atmosfery pracy, zwiększonej absencji chorobowej, rotacji pracowników oraz wyższych kosztów rekrutacji.	Średnioterminowy
	Równe traktowanie i szanse	Pozytywny wpływ (rzeczywisty)	Sprawiedliwe warunki pracy w zakresie równych szans i różnorodności poprawiają atmosferę pracy, zwiększają satysfakcję oraz ułatwiają równy dostęp do zatrudnienia (np. dostęp do stanowisk pracy).	Krótkoterminowy
		Negatywny wpływ (rzeczywisty)	Brak różnorodności i równych szans może utrudniać równy udział w życiu zawodowym (np. dostęp do określonych stanowisk), pogarszać atmosferę pracy oraz wpływać na satysfakcję pracowników.	Krótkoterminowy
	Inne prawa związane z pracą	Ryzyko	Potencjalne nieprzestrzeganie przepisów dotyczących ochrony danych i prywatności może prowadzić do postępowań prawnych, kar finansowych oraz szkód reputacyjnych.	Długoterminowy

3.1.2 Polityki związane z własnymi zasobami pracowniczymi [S1-1]

Dokumenty te mają charakter wewnętrznych regulacji i

wytycznych organizacyjnych, wyznaczających kierunki działania oraz standardy postępowania w ramach działalności Grupy Vantage. Ich nieprzestrzeganie może skutkować zastosowaniem odpowiednich działań we-

wewnętrznych w nich przewidzianych, jednak samo przyjęcie i obowiązywanie tych dokumentów nie stanowi gwarancji osiągnięcia założonych celów ani określonych rezultatów w obszarze zrównoważonego rozwoju.

Zwracamy uwagę, że część z opisanych w politykach zagadnień jest wyrazem realizacji obowiązków prawnych i nie stanowi działań dodatkowych.

Poniższe informacje stanowią podsumowanie, a polityki dostępne są na stronie internetowej: <https://vantage-sa.pl/zalezy-nam/>.

Polityka Praw Człowieka i Przeciwdziałania Dyskryminacji

Główne założenia i cele polityki zostały opisane z rozdziale Zrównoważony biznes [[link do rozdziału](#)]. W obszarze HR polityka porusza następujące kwestie:

- przestrzeganie odpowiednich warunków zatrudnienia,
- brak zgody na zatrudnianie dzieci i osób niepełnoletnich,
- promowanie bezpieczeństwa i higieny pracy,
- promowanie równych szans i różnorodności,
- brak tolerancji dla dyskryminacji.

Kodeks Postępowania Grupy

Główne założenia i cele Kodeksu zostały opisane z rozdziale Zrównoważony biznes [[link do rozdziału](#)]. W obszarze HR Kodeks porusza następujące kwestie:

- kadra zarządzająca spółek z Grupy Vantage Development, rozumiana jako Zarząd, menedżerowie jednostek organizacyjnych oraz spółek zależnych, jest zobowiązana do promowania postaw zgodnych z wartościami i normami określonymi w Kodeksie,
- pracownicy i współpracownicy odpowiedzialni za współpracę z partnerami biznesowymi są zobowiązani do przekazywania im informacji na temat standardów, których przestrzegania oczekuje Grupa Vantage, oraz

zobowiązań w zakresie etyki i wartości biznesowych.

- pracownicy powinni zgłaszać wszelkie potencjalne problemy lub nieprawidłowości za pośrednictwem uzgodnionych kanałów komunikacji,
- pracownicy powinni traktować się nawzajem z wzajemnym szacunkiem. Oznacza to równe traktowanie, przejrzystość działań, docenianie ludzi za ich pracę i osobowość, niezależnie od stanowiska, stażu pracy, wieku, płci, niepełnosprawności, stanu zdrowia, sytuacji rodzinnej, pochodzenia etnicznego, tożsamości płciowej, orientacji, przekonań czy narodowości.
- Vantage nie toleruje zachowań, które mogą być uznane za dyskryminację lub mobbing pracowników,
- Vantage nie dopuszcza do zatrudniania osób niepełnoletnich. Dokłada także wszelkich starań, aby jej podwykonawcy nie korzystali z pracy osób niepełnoletnich ani nie wykorzystywali w swojej działalności produktów lub usług pochodzących z pracy dzieci,
- Vantage nie stosuje pracy przymusowej, niewolniczej ani wykonywanej pod przymusem. Jednocześnie zdecydowanie sprzeciwia się nielegalnemu zatrudnieniu i promuje różnorodność w środowisku pracy.

RODO (Rozporządzenia o Ochronie Danych Osobowych) jest regulacją wszystkich obszarów związanych z procesami przetwarzania danych oraz środkami technicznymi i organizacyjnymi wdrożonymi w Grupie Vantage.

Ogólne cele:

- zapewnienie poufności wszystkich danych osobowych przetwarzanych,
- eliminacja naruszeń bezpieczeństwa danych osobowych,

- promowanie świadomości ochrony danych osobowych,
- doskonalenie i rozwój środków organizacyjnych i technicznych zapewniających ochronę danych osobowych,
- monitorowanie zgodności z przyjętymi zasadami ochrony danych osobowych.

Polityka Szkoleniowa

W maju 2025 roku Zarząd Vantage Development przyjął i wdrożył Politykę Szkoleniową. Dokument ten stanowi usystematyzowanie i formalne potwierdzenie działań rozwojowych, które w dużej mierze funkcjonowały w organizacji już wcześniej, a jego celem było ich ujednolicenie, transparentność oraz dalsze wzmacnianie kultury uczenia się i rozwoju kompetencji pracowników oraz współpracowników. Polityka szkoleniowa obejmuje wszystkich pracowników i współpracowników Vantage, niezależnie od formy zatrudnienia, i ma na celu wspieranie rozwoju zawodowego, uzupełnianie luk kompetencyjnych oraz wzmacnianie świadomości roli indywidualnych kompetencji w realizacji celów biznesowych i strategicznych organizacji. Dokument definiuje spójny proces identyfikacji potrzeb szkoleniowych, planowania, realizacji oraz ewaluacji działań rozwojowych, z jasno określonym podziałem ról i odpowiedzialności pomiędzy Działem HR, kadrę menedżerską i uczestnikami szkoleń. Zakres działań rozwojowych obejmuje m.in. szkolenia obowiązkowe (BHP, RODO, Compliance), szkolenia specjalistyczne i menedżerskie, konferencje branżowe, kursy certyfikacyjne oraz studia wyższe i podyplomowe.

Istotnym elementem polityki jest również system dofinansowania nauki języka angielskiego, oparty na zasadzie współodpowiedzialności uczestnika. Wprowadzone zostały także zasady zawierania umów szkoleniowych w przypadku długoterminowych form kształcenia, co zapewnia racjonalne i odpowiedzialne

zarządzanie inwestycjami w rozwój kapitału ludzkiego. Polityka przewiduje prowadzenie centralnej ewidencji szkoleń, obowiązek dzielenia się zdobytą wiedzą w zespołach oraz regularny (co najmniej coroczny) przegląd i aktualizację dokumentu. Wdrożenie Polityki Szkoleniowej ma na celu rozwój kompetencji oraz budowanie długoterminowej wartości organizacji opartej na wiedzy.

3.1.3 - Procedury współpracy z własnymi zasobami pracowniczymi i przedstawicielami pracowników w kwestiach wpływów [S1-2]

Współpraca z pracownikami i współpracownikami jest realizowana przez menedżerów i dyrektorów odpowiedzialnych za poszczególne działy, a także przez Dział HR. Odbywa się ona bezpośrednio, przy wykorzystaniu różnych kanałów komunikacji, w tym spotkań bezpośrednich, co pozwala na szybkie i skuteczne rozwiązywanie poszczególnych kwestii. Współpraca obejmuje również identyfikację potrzeb szkoleniowych. Dział HR dobiera odpowiednie narzędzia, szkolenia oraz warsztaty wspierające rozwój kompetencji i kariery pracowników i współpracowników.

Model współpracy z pracownikami i współpracownikami jest realizowany w ramach Interdyscyplinarnego Zespołu ds. ESG. Praca zespołu opiera się na otwartej komunikacji oraz możliwości zgłaszania własnych propozycji przez przedstawicieli różnych działów. Dodatkowo, podczas warsztatów Mozaika Klimatyczna, realizowanych przez Zespół ESG, są zgłaszane przez pracowników i współpracowników propozycje rozwiązań służących ograniczeniu negatywnego wpływu na działalność Vantage na środowisko (na poziomie indywidualnym oraz firmowym). Propozycje były na-

stępnie anonimowo przedstawiane Członkowi Zarządu odpowiedzialnemu za kwestie ESG. W ramach pogłębienia współpracy z pracownikami i współpracownikami organizacja przeprowadziła badanie satysfakcji pracowników z wykorzystaniem metody CAWI (Computer-Assisted Web Interview). Badanie zrealizowane zostało przez niezależną firmę zewnętrzną i odbyło się w okresie od 15 kwietnia do 9 maja 2025 roku i objęło szerokie spektrum pracowników i współpracowników, zapewniając reprezentatywność wyników. Frekwencja wyniosła 61,2%, a ankietę wypełniło 356 osób z obu Grup Kapitałowych.

Struktura respondentów odzwierciedlała profil zatrudnienia - 73% uczestników stanowiły osoby niepełniące funkcji kierowniczych, natomiast 27% to kadra menedżerska. W badaniu uwzględniono opinie pracowników o zróżnicowanym stażu pracy, co pozwoliło na uzyskanie efektu reprezentatywności uzyskanych wyników. Rezultaty badania zostały przeanalizowane oraz zakomunikowane zarówno pracownikom, jak i kadrze zarządzającej. Na ich podstawie, we współpracy z firmą realizującą badanie, opracowano wewnętrzny zestaw rekomendacji rozwojowych, z których część została zaplanowana do wdrożenia w 2026 roku.

3.1.4 - Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez własne zasoby pracownicze [S1-3]

Grupa posiada Procedurę Zgłaszania Naruszeń (PZN), przyjętą uchwałą Zarządu w dniu 28 grudnia 2022 roku, która została zmieniona 6 września 2024 roku. PZN zgodnie z wymogami prawa określa kanały zgłaszania naruszeń, umożliwiając przesłanie zawiadomienia poprzez system e-nform: <https://vantage.zalezymi.pl/>.

PZN wspiera inne Polityki i Procedury, umożliwiając realizację należytej staranności w zakresie zgłaszania niepożądanych zdarzeń zarówno wewnętrznie, jak i zewnętrznie.

Natomiast Kodeks Postępowania Partnera Biznesowego wskazuje, że Grupa posiada system zgłaszania naruszeń, z którego mogą również korzystać kontrahenci, zgłaszając naruszenia anonimowo poprzez system e-nform: <https://vantage.zalezymi.pl/>. Jednakże Kodeks nie określa, w jaki sposób Grupa komunikuje na zewnątrz kwestie, których dotyczy zgłoszenie, o ile taka komunikacja w ogóle ma miejsce.

3.1.5 - Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na własne zasoby pracownicze oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z własnymi zasobami pracowniczymi oraz skuteczność tych działań [S1-4]

Działania podjęte w 2025 roku i planowane na kolejne lata dotyczą działań własnych. Przyczyniają się do realizacji celów zdefiniowanych w wewnętrznej Strategii ESG w obszarze społecznym - dobrostan i zdrowie pracowników oraz odnoszą się do założeń Kodeksu Postępowania Grupy, Polityki Praw Człowieka i Przeciwdziałania Dyskryminacji, Polityki Społecznej oraz Polityki Szkoleniowej. Działania odpowiadają na niektóre zdefiniowane IRO, a ich realizacja wspiera niektóre Cele Zrównoważonego Rozwoju ONZ (SDG)²⁵.

25. Cele Zrównoważonego Rozwoju (SDGs) to 17 globalnych celów przyjętych przez ONZ w ramach Agendy 2030 przez państwa członkowskie ONZ, ukierunkowanych na integrację działań w obszarze rozwoju gospodarczego, społecznego i środowiskowego oraz przeciwdziałanie najważniejszym globalnym wyzwaniom. Więcej informacji dostępnych na stronie internetowej: <https://www.un.org.pl/>.

	Działania zrealizowane w 2025 r. i planowane	Odniesienie do IRO i Celów Zrównoważonego Rozwoju
Szkolenia zwiększające kwalifikacje	Przykłady szkoleń zorganizowanych w 2025 roku: • zewnętrzne szkolenia z zakresu analizy cyklu życia budynku i obliczania jego śladu środowiskowego (LCA – Life Cycle Assessment), w tym śladu węglowego, dla interdyscyplinarnego zespołu ESG, • zewnętrzne szkolenia z NVC (Nonviolent Communication, tj. komunikacji bez przemocy) dla interdyscyplinarnego zespołu ESG, • zewnętrzne szkolenia z zakresu cyrkularności dla interdyscyplinarnego zespołu ESG, • dwa zespoły wzięły udział w międzynarodowym projekcie Young Energy Europe (YEE): jeden z ROBYG, drugi z Vantage Development, • dofinansowanie kursów języka angielskiego, • Akademia Managera (program szkoleniowo-rozwojowy wspierający rozwój kompetencji zarządczych, przywódczych i komunikacyjnych kadry menedżerskiej).	Szansa: Poprzez inwestowanie w rozwój i szkolenia pracowników, Grupa Vantage zwiększa ich kompetencje, wspiera innowacyjność oraz umożliwia efektywne podejmowanie złożonych wyzwań. Cele Zrównoważonego Rozwoju ONZ: SDG 8 “Wzrost gospodarczy i godna praca”
Świadczenia dla pracowników	• Prywatna opieka medyczna z ubezpieczeniem podróznym (najwyższy pakiet VIP z usługami stomatologicznymi i wsparciem opiekuna pacjenta), • karta Multisport • dopłata do ubezpieczenia na życie, • prezenty świąteczne dla dzieci, • dodatkowe wynagrodzenie w przypadku zawarcia małżeństwa oraz narodzin dziecka, • bony z okazji świąt Bożego Narodzenia.	Pozytywny wpływ: Utrzymanie dobrej atmosfery pracy oraz sprawnych procesów operacyjnych ma pozytywny wpływ na satysfakcję pracowników. Cele Zrównoważonego Rozwoju ONZ: SDG 3 „Dobre zdrowie i jakość życia”
Kampanie / akcje / wydarzenia związane z dobrostanem pracowników	• Wyzwanie sportowe, np. Runmageddon, • BetterTogether – kampania promująca dobrostan, • Wolontariat pracowniczy w 4 różnych miastach dla 4 organizacji, • Różowy Październik i Movember – kampania promująca badania profilaktyczne dla pracowników i współpracowników.	Pozytywny wpływ: Utrzymanie dobrej atmosfery pracy oraz sprawnych procesów operacyjnych ma pozytywny wpływ na satysfakcję pracowników. Cele Zrównoważonego Rozwoju ONZ: SDG 3 „Dobre zdrowie i jakość życia” SDG 15 „Życie na lądzie” SDG 17 „Partnerstwa na rzecz celów”
Szkolenia z zakresu anty-mobbingu	• Obowiązkowe szkolenie z zakresu antymobbingu dla każdego nowego pracownika i współpracownika z zakresu rozpoznawanie mobbingu w ramach onboardingu.	Pozytywny wpływ: Sprawiedliwe warunki pracy w zakresie równych szans i różnorodności poprawiają atmosferę pracy, zwiększają satysfakcję oraz ułatwiają równy dostęp do zatrudnienia (np. dostęp do stanowisk pracy) Cele Zrównoważonego Rozwoju ONZ: SDG 8 “Wzrost gospodarczy i godna praca” SDG 10 “Mniej nierówności”
Uwzględnianie opinii pracowników	• Przeprowadzanie rozmów „EXIT” z odchodzącymi pracownikami (kontynuacja). • opracowanie wniosków z badania opinii pracowniczych oraz rozmów „EXIT” co najmniej raz w roku, przedstawiających je kierownictwu oraz planując i wdrażając działania naprawcze (kontynuacja), • opracowanie i wdrożenie badania opinii pracowników – przeprowadzonego na przełomie kwietnia i maja – frekwencja 61%, raport dostępny w języku polskim i angielskim.	Szansa: Pozytywna kultura korporacyjna może wpływać na wyższe wyniki produktywności, poprawę jakości wyników pracy, niższe wskaźniki zwolnień chorobowych lub niższe koszty rekrutacji przy mniejszej rotacji personelu. Cele Zrównoważonego Rozwoju ONZ: SDG 8 “Wzrost gospodarczy i godna praca”
Działania na rzecz promowania równych szans	• Wprowadzenie regularnego monitorowania różnorodności płci w organizacji i podejmowanie decyzji zatrudnieniowych z uwzględnieniem dążenia do równowagi płciowej w kadry zarządzającej i menedżerskiej, • zwiększenie wachlarza elastycznych opcji pracy oferowanych w celu pomocy pracownikom w pogodzeniu pracy z życiem prywatnym • rozwój i wdrożenie systemu bonusów opartego na celach pracowniczych zamiast istniejącego bonusu uznaniowego • wprowadzenie okresowych szkoleń dla kadry zarządzającej w zakresie przeciwdziałania dyskryminacji.	Pozytywny wpływ: Sprawiedliwe warunki pracy w zakresie równych szans i różnorodności poprawiają atmosferę pracy, zwiększają satysfakcję oraz ułatwiają równy dostęp do zatrudnienia (np. dostęp do stanowisk pracy). Pozytywny wpływ: Urlopy rodzicielskie oraz elastyczne modele czasu pracy (np. praca hybrydowa) poprawiają równowagę między życiem zawodowym a prywatnym wszystkich pracowników. Cele Zrównoważonego Rozwoju ONZ: SDG 5 „Równość Płci”

3.1.6.– Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami [S1-5]

Cel	Poziom realizacji
1. Osiągnięcie poziomu satysfakcji pracowników i współpracowników z pracy lub tych, którzy poprawili swoje kompetencje w danym roku, przekraczającego 80% w badaniu opinii pracowniczych do 2028 roku potwierdzonych w badaniach przeprowadzonych przez niezależny podmiot.	Poziom satysfakcji w 2025 roku zbadany przez niezależny podmiot trzeci wynosi 63%. W ogólnym wyniku bierzemy pod uwagę wskaźnik NPS, na podstawie odpowiedzi „zadowolony” i „bardzo zadowolony”.
2. Utrzymanie rocznej rotacji pracowników poniżej 15%, począwszy od 1 stycznia 2025 roku.	W roku raportowym rotacja wśród pracowników wyniosła 7,2% a wskaźnik rotacji wśród pracowników i współpracowników to 10,5%.
3. Usprawnienie procesu zarządzania zasobami – ocena pracowników, informacja zwrotna, komunikacja, zarządzanie przez celów.	Cel wprowadzenia oceny pracowników i zarządzania według celów został przełożony na kolejne lata.
4. Badania i analiza skali oraz przyczyn odpływu pracowników począwszy od 1 stycznia 2025 roku.	Proces odejścia (offboarding), w tym rozmowy podsumowujące (w formie indywidualnych rozmów kwalifikacyjnych lub ankiet), jest oferowany każdemu odchodzącemu pracownikowi/współpracownikowi. Wnioski z wywiadów są regularnie analizowane przez dział HR, który podejmuje odpowiednie działania na podstawie zebranych informacji.
5. Do 31.12.2028 roku zostaną podjęte działania mające na celu uzyskanie efektu w postaci 70% pracowników, którzy deklarują identyfikację z wartościami firmy.	Obszar związany z identyfikacją z wartościami firm zostanie uwzględniony w kolejnym badaniu.
6. Zero poważnych wypadków wśród pracowników i współpracowników .	Cel osiągnięty – nie wystąpiły poważne wypadki wśród pracowników i współpracowników w 2025 roku.
7. Procent zaangażowania pracowników i współpracowników powyżej >5% każdego roku.	W 2025 21% pracowników i współpracowników wzięło udział w akcji wolontariackiej (141/657 wszystkie)*, *dane obejmują personel ROBYG i Vantage.

Wskazane informacje nie stanowią deklaracji ani zapewnienia osiągnięcia określonych rezultatów społecznych. Realizacja opisanych działań i planów może być uzależniona od szeregu czynników zewnętrznych, w tym regulacyjnych, technologicznych, rynkowych, operacyjnych lub związanych z dostępnością zasobów, pozostających częściowo poza kontrolą Grupy TAG i Grupy Vantage. Realizacja wskazanych planów może ulec zmianie, opóźnieniu lub nie dojść do skutku w całości albo w części, w szczególności w związku ze zmianą uwarunkowań rynkowych, regulacyjnych, ekonomicznych, technologicznych, organizacyjnych lub innych okoliczności pozostających częściowo poza kontrolą Grupy TAG i Grupy

Vantage. W konsekwencji przedstawionych planów nie należy interpretować jako zobowiązania do osiągnięcia określonych rezultatów ani jako gwarancji realizacji wskazanych działań lub termin. Wskazane informacje nie stanowią również deklaracji ani zapewnienia dotyczącego przyszłej efektywności społecznej ani osiągnięcia określonych rezultatów społecznych.

3.1.7.– Charakterystyka pracowników jednostki [S1-6]

Dane obejmują pracowników Vantage Development S.A. oraz innych spółek należących do Grupy Vantage.

Wszystkie dane dotyczące pracowników są rzeczywiste (nie szacunkowe) i odnoszą się do liczby pracowników na koniec okresu sprawozdawczego, tj. 31 grudnia 2025 roku. Liczba osób obejmuje wszystkie osoby, które pozostawały w stosunku pracy z Vantage lub z jedną z jej spółek zależnych, w tym także pracowników, których stosunek pracy został zawieszony z powodu urlopu rodzicielskiego lub podobnych porozumień. Niektóre dane zgodnie z wymaganiami ESRS dotyczą również współpracowników. Cały zespół Vantage obejmuje zarówno pracowników, jak i współpracowników, których definiujemy następująco:

Pracownik: osoba zatrudniona na podstawie umowy o pracę z Vantage Development S.A. lub w innej spółce z grupy Vantage.

Współpracownik: osoba fizyczna świadcząca usługi na rzecz Vantage Development S.A. lub innych spółek z grupy Vantage na podstawie umowy innej niż umowa o pracę, w tym na podstawie działalności gospodarczej, umowy o dzieło lub umowy zlecenia.

Metodologia obliczania wskaźnika rotacji

Wskaźnik rotacji określa, ile osób odeszło z pracy w trakcie całego okresu sprawozdawczego (pracownicy, którzy opuścili organizację dobrowolnie, w wyniku wypowiedzenia, przejścia na emeryturę lub z powodu śmierci w trakcie zatrudnienia) w stosunku do ogólnej liczby pracowników.

Rotacja pracowników została obliczona według wzoru: licznik – liczba osób, które odeszły z pracy w danym roku, podzielona przez mianownik – liczba pracowników na ostatni dzień okresu sprawozdawczego.

Tabela 8. Liczba pracowników w podziale na płeć i rodzaj zatrudnienia

	2023	2024	2025
Liczba pracowników	93	100	110
Kobiety	70	79	80
Mężczyźni	23	21	30
Liczba pracowników zatrudnionych na czas nieokreślony	83	86	85
Kobiety	63	66	67
Mężczyźni	30	20	18
Liczba pracowników zatrudnionych czas określony	10	14	25
Kobiety	7	13	13
Mężczyźni	3	1	12
Liczba pracowników zatrudnionych w pełnym wymiarze godzin	90	94	103
Kobiety	67	73	74
Mężczyźni	23	21	29
Liczba pracowników zatrudnionych w niepełnym wymiarze godzin	3	6	7
Kobiety	3	6	6
Mężczyźni	0	0	1

W 2025 roku zespół Vantage składał się z 110 pracowników, z czego 73% (80 osób) stanowiły kobiety. Odsetek kobiet wśród pracowników zmniejszył się o 6% w stosunku do roku poprzedniego. Podobnie, jak w poprzednim roku w rodzaju zatrudnienia dominują pracownicy zatrudnieni na czas nieokreślony (77%)

3.1.8 Zakres rokowań zbiorowych i dialogu społecznego [S1-8]

Realizując obowiązki nałożone prawem, Vantage zapewnia pełną, nieprzerwaną wolność zrzeszania się i zobowiązuje się do przestrzegania postanowień układów zbiorowych oraz jest otwarty na dialog z otoczeniem pracowniczym. W 2025 roku nie funkcjonowały w naszej organizacji zbiorowe układy pracy, a więc 0% pracowników było objętych układami zbiorowymi pracy.

Mimo, że w organizacji funkcjonuje wiele dobrowolnych form konsultacji pracowniczych np. ankiety pracownicze w 2025 roku nie funkcjonowały formalne struktury takie jak związki zawodowe, czy rady pracowników, dlatego 0% pracowników i współpracowników jest objętych dialogiem społecznym w rozumieniu ESRS. W ramach ustanowienia formalnych ram dla dialogu społecznego pod koniec 2025 roku został powołany Komitet Inicjatyw Społecznych (KIS), w którym zasiadają przedstawiciele różnych działów organizacji, w tym dwóch przedstawicieli pracowników Grupy ROBYG i Vantage Development wybranych podczas wyborów online, w których mógł zgłaszać każdy pracownik i współpracownik. Komitet rozpoczął swoje działania w 2026 roku.

W spółkach Grupy Vantage prowadzono działania informacyjne i konsultacyjne z pracownikami i współpracownikami, wprowadzając w poprzednich latach do polityk odpowiednie regulacje dotyczące dialogu. Przed dokonaniem jakichkolwiek zmian w regulaminach/politykach, w szczególności w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy, e-maile z projektami zmian są wysyłane do grupy pracowników lub całej załogi w celu ich konsultacji i szerszego spojrzenia na kwestie od strony pracownika. W przypadku zmian regulacyjnych mających wpływ na polityki, procedury, informujemy wszystkich pracowników i współpracowników.

W okresie sprawozdawczym Vantage nie miał przedstawicieli pracowników w Zarządzie, nie osiągnięto też



porozumienia w sprawie reprezentacji przez europejską radę zakładową (Societas Europaea (SE) lub Societas Cooperativa Europaea (SCE).

Tabela 9. Układy zbiorowe pracy i dialog społeczny

Wskaźnik pokrycia	Zakres stosowania układów zbiorowych pracy	Dialog społeczny
0-19%	V	V
20-39%		
40-59%		
60-79%		
80-100%		

3.1.9. Wskaźniki różnorodności [S1-9]

W Vantage przyjmujemy następujące definicje dla wyższej oraz średniej kadry zarządzającej:

Tabela 10. Struktura wyższej i średniej kadry zarządzającej

	Poziomy zarządzenia	Kadra managerska
Zarząd Vantage Development S.A.	Senior Management	Wyższa Kadra Zarządzająca (Top Management)
Zarządy pozostałych spółek z Grupy Vantage oraz Dyrektorzy	Pierwszy poziom zarządzania	
Managerowie oraz kierownicy projektów	Drugi poziom zarządzania	Średnia Kadra Zarządzająca (Middle Management)

Ilość kobiet zasiadających w Zarządzie oraz Radzie Nadzorczej Vantage Development S.A. nie przekracza 35%. Natomiast w wyższej kadrze zarządzającej kobiety stanowią 37,5% załogi i ich udział zmniejszył się o 22,5% w stosunku do poprzedniego roku. Zarówno w Zarządzie, Radzie Nadzorczej, jak i w wyższej kadrze zarządzającej nie występują osoby poniżej 30 roku życia.

Tabela 11. Zarząd Vantage Development S.A. w podziale na płeć i wiek

Zarząd (Senior Management)		2024 i 2025
Skład Zarządu	Liczba osób	3
Kobiety	Liczba osób	1
Mężczyźni	Liczba osób	2
Kobiety (%)	%	33%
Mężczyźni (%)	%	67%
< 30	Liczba osób	0
30-50	Liczba osób	2
> 50	Liczba osób	1
< 30	%	0%
30-50	%	67%
> 50	%	33%

3.1.10. – Adekwatna płaca [S1-10]

Od lipca do grudnia 2025 roku w Polsce obowiązywała minimalna płaca w wysokości 4 666 PLN brutto dla pracowników zatrudnionych na pełen etat. Zgodnie z obowiązującymi regulacjami, wszyscy pracownicy Vantage otrzymują wynagrodzenie równe lub wyższe

Tabela 12. Wyższa kadra zarządzająca w podziale na płeć i wiek

Top Management (pierwszy poziom zarządzania i Senior Management)		2024	2025
Skład Wyższej Kadry Zarządzającej	Liczba osób	10	8
Kobiety	Liczba osób	6	3
Mężczyźni	Liczba osób	4	5
Kobiety (%)	%	60%	37,5%
Mężczyźni (%)	%	40%	62,5%
< 30	Liczba osób	0	0
30-50	Liczba osób	8	7
> 50	Liczba osób	2	1
< 30	%	0%	0%
30-50	%	80%	88%
> 50	%	20%	13%

od płacy minimalnej (tylko jedna osoba otrzymuje wynagrodzenie minimalne).

3.1.11. Mierniki bezpieczeństwa i higieny pracy [S1-14]

Zdrowie naszych pracowników jest podstawowym warunkiem ich dobrego samopoczucia i wydajności. Każdy z pracowników i współpracowników jest objęty obowiązkowym szkoleniem BHP. Każdego roku organizujemy „Tydzień Bezpieczeństwa”, w trakcie, którego poprzez webinaria, konkursy i szkolenia promujemy kulturę bezpieczeństwa oraz zdrowe i bezpieczne miejsca pracy. Ze względu na specyfikę naszej działalności i związane z nią ryzyka, kwestie bezpieczeństwa i higieny pracy mają dla nas szczególny wymiar w kontekście prowadzonych prac budowlanych oraz remontowych.



Tabela 13. Mierniki bezpieczeństwa i higieny pracy

Liczba pracowników objętych szkoleniem BHP	Procent/ liczba	2024	2025
Liczba pracowników objętych szkoleniem BHP	Procent	100%	100%
Liczba ofiar śmiertelnych wśród własnej siły roboczej w wyniku urazów związanych z pracą i złego stanu zdrowia związanego z pracą	Liczba	0	0
Liczba ofiar śmiertelnych w wyniku urazów związanych z pracą i złego stanu zdrowia innych pracowników pracujących na terenie zakładu	Liczba	0	0
Liczba możliwych do odnotowania wypadków przy pracy w odniesieniu do własnej siły roboczej	Liczba	0	0
Wskaźnik możliwych do odnotowania wypadków przy pracy dla własnej siły roboczej	Procent	0%	0%
Liczba możliwych do odnotowania przypadków chorób zawodowych	Liczba	0	0
Liczba dni straconych z powodu urazów związanych z pracą i ofiar śmiertelnych wypadków przy pracy, złego stanu zdrowia związanych z pracą oraz ofiar śmiertelnych spowodowanych złym stanem zdrowia pracownika	Liczba	0	0

3.1.12 Mierniki wynagrodzeń (luka płacowa i całkowite wynagrodzenie) [S1-16]

Luka płacowa

Wskaźnik luki płacowej (gender pay gap) oznacza procentową różnicę w wynagrodzeniach kobiet i mężczyzn, odzwierciedlającą poziom nierówności płacowych w organizacji. Luka płacowa pomiędzy kobietami i mężczyznami wśród pracowników Vantage w 2025 roku, z wyłączeniem współpracowników wyniosła (minus) 11,7%, natomiast w roku poprzednim ten wskaźnik wyniósł 8,20%.

Znaczący spadek luki płacowej w porównaniu do poprzedniego roku nie wynika ze zmiany metodologii, która nie uległa modyfikacji. Na zmianę wskaźnika wpłynęła przede wszystkim struktura organizacyjna i struktura wynagrodzeń w 2025 roku, w tym zmiana

udziału kobiet i mężczyzn na wyżej wynagradzanych stanowiskach.

Metodologia obliczania luki płacowej

Dane obejmują pracowników Vantage Development oraz innych firm wchodzących w skład Grupy Vantage, z wyłączeniem członków Rady Nadzorczej i Zarządu Vantage Development. Stosunek średniego rocznego wynagrodzenia kobiet do średniego rocznego wynagrodzenia mężczyzn oparty jest na wynagrodzeniu podstawowym oraz wszystkich premiach i nagrodach, i uwzględnia osoby przebywające na długich zwolnieniach lekarskich, czy urlopach rodzicielskich. Obliczenia opierają się na liście pracowników na dzień 31 grudnia 2025 roku. Jeśli pracownicy zatrudnieni na umowę o pracę peł-

nią jednocześnie funkcje w zarządach spółek Grupy, ich wynagrodzenia nie są uwzględniane w obliczeniach.

Wskaźnik całkowitego rocznego wynagrodzenia najlepiej opłacanej osoby w Grupie Vantage do mediany rocznych całkowitych wynagrodzeń dla wszystkich pracowników (z wyłączeniem najlepiej opłacanej osoby)

Wskaźnik całkowitego wynagrodzenia w 2025 roku wyniósł 5,08, a w roku poprzednim 4,72. W 2025 roku odnotowano niewielki wzrost wskaźnika całkowitego wynagrodzenia, przy zachowaniu tej samej metodologii obliczeń.

Metodologia wskaźnika rocznego wynagrodzenia:

Dane obejmują pracowników Vantage Development oraz innych firm wchodzących w skład Grupy Vantage, z wyłączeniem członków Rady Nadzorczej i Zarządu Vantage Development. Zastosowano następującą formułę do obliczenia wskaźnika rocznego całkowitego wynagrodzenia: mianownik (roczne całkowite wynagrodzenie najwyżej opłacanego pracownika firmy), licznik (mediana rocznych całkowitych wynagrodzeń pracowników z wyłączeniem najwyżej opłacanego pracownika) x 100%. Obliczenia opierają się na liście pracowników na dzień 31 grudnia 2025 roku. Obliczenia opierają się na całkowitym wynagrodzeniu. Jeśli pracownicy zatrudnieni na umowę o pracę pełnią jednocześnie funkcje w zarządach spółek Grupy, ich wynagrodzenia nie są uwzględniane w obliczeniach.

3.1.13. – Incydenty, skargi i poważne wpływy na przestrzeganie praw człowieka [S1-17]

W 2025 roku wpłynęło 8 zgłoszeń do Compliance Officer za pośrednictwem kanałów umożliwiających pracownikom i współpracownikom zgłaszanie skarg i obaw, w tym jedno zgłoszenie dotyczące dyskryminacji. Po przeprowadzeniu dochodzenia zgodnie z wewnętrzną Procedurą Zgłaszania Nieprawidłowości w Spółce i w Spółkach z Grupy Kapitałowej ROBYG oraz Vantage przez Compliance Officer żadne ze zgłoszeń nie zostało potwierdzone.

3.2 S2 – PRACOWNICY W ŁAŃCUCHU WARTOŚCI

Standard ESRS S2 „Pracownicy w łańcuchu wartości” został streszczony w opracowaniu Grupy ROBYG S.A., ponieważ dotyczy procesu budowlanego prowadzonego przez ROBYG Construction. Publikację ROBYG znajduję się pod linkiem: <https://robyg.pl/strategia-i-raport>.

3.3 S4 – KLIENCI I UŻYTKOWNICY KOŃCOWY

W 2025 roku Grupa TAG skorzystała z tymczasowych uproszczeń przewidzianych dla ESRS S4 (konsumenci i użytkownicy końcowi) w ramach regulacji „Quick Fix”. Informacje, które należy ujawnić przy zastosowaniu tymczasowych uproszczeń zgodnie z ESRS 2, sekcja 17, w obszarze ESRS S4 są opisane w niniejszym rozdziale. Ze względu na specyfikę działalności Vantage, w której najważniejszą grupę interesariuszy zewnętrznych stanowią klienci i użytkownicy końcowi rozszerzamy informacje o wpływy, ryzyka i szanse w obszarze S4, które nie zostały opublikowane w raporcie TAG. Natomiast analiza podwójnej istotności (DMA) została zaktualizowana w 2025 roku z uwzględnieniem obszaru S4, a wpływy, ryzyka i szanse zostały zweryfikowane w procesie audytu zrównoważonego rozwoju na poziomie TAG. Klientów definiujemy jako nabywców lokali mieszkalnych (użytkownicy końcowi) oraz nabywcy

Tabela 14. Liczba zgłoszeń i wysokość grzywien w 2025 roku

Inne zgłoszenia	Liczba zgłoszeń/wysokość grzywien
Liczba skarg złożonych do krajowych punktów kontaktowych dla przedsiębiorstw wielonarodowych OECD	0
Wysokość grzywien rzeczowych, kar i odszkodowań za szkody powstałe w wyniku naruszeń czynników społecznych i praw człowieka	0
Liczba poważnych problemów w zakresie praw człowieka i incydentów związanych z własną siłą roboczą	0
Liczba poważnych problemów w zakresie praw człowieka i incydentów związanych z własną siłą roboczą, które są przypadkami nieprzestrzegania wytycznych ONZ i wytycznych OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych	0
Liczba poważnych naruszenia praw człowieka i incydenty związane z własną siłą roboczą	0
Wysokość materialnych grzywien, kar i odszkodowań za poważne naruszenia praw człowieka i incydenty związane z własną siłą roboczą	0

lokalii komercyjnych (osoby fizyczne kupujące lokale na własny użytek). Wszyscy klienci i użytkownicy końcowi, na których działalność przedsiębiorstwa może mieć wpływ, są objęci ujawnieniami zgodnie z ESRS 2.

3.3.1– Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym [SBM-3]

Poniżej przedstawiono wpływy, ryzyka i szanse (IRO) zidentyfikowane jako istotne w odniesieniu do klientów i użytkowników końcowych. Treść poniższej tabeli stanowi cytaty (tłumaczenie) ze sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju sporządzonej przez TAG. W materiale nie wprowadzono zmian merytorycznych względem oryginalnego brzmienia ujawnień Grupy TAG. Usunięto wyłącznie wybrane fragmenty zawierające

rające informacje uznane za nieistotne z perspektywy specyfiki działalności Grupy Vantage.



ESRS	Podtemat	IRO	Opis	Horyzont czasowy
S4 – klienci i użytkownicy końcowi	Wpływ informacji na konsumentów lub użytkowników końcowych	Pozytywny wpływ (rzeczywisty)	Terminowe i kompleksowe informacje (np. dotyczące zużycia, modernizacji, oferty rekreacyjnej itp.) oraz transparentna komunikacja z klientami/potencjalnymi klientami, przyczyniają się do przejrzystości informacji i budowania uczciwych relacji biznesowych.	Krótkoterminowy
		Negatywny wpływ (rzeczywisty)	Niewystarczające informacje (np. dotyczące zużycia, modernizacji, oferty rekreacyjnej itp.) prowadzą do braku zaufania, ograniczonej przejrzystości oraz niezadowolonych klientów i potencjalnych klientów.	Krótkookresowo
		Ryzyko	Negatywne skutki społeczne, takie jak gentryfikacja lub brak zaangażowania (potencjalnych) klientów oraz lokalnych interesariuszy w procesy decyzyjne, mogą prowadzić do inicjatyw mieszkańców lub postępowań prawnych przeciwko spółce, co z kolei może negatywnie wpłynąć na działalność w zakresie najmu/sprzedaży oraz sytuację finansową.	Długoterminowy
		Ryzyko	Naruszenia mogą prowadzić do nałożenia kar przez organy nadzorcze, roszczeń odszkodowawczych ze strony klientów oraz szkód reputacyjnych.	Krótkoterminowy
		Ryzyko	Nieprzejrzyste i niewystarczające informacje, mogą prowadzić do sprzeciwów, sporów prawnych oraz związanych z nimi kosztów.	Krótkookresowo
	Bezpieczeństwo osobiste konsumentów i/lub użytkowników końcowych	Pozytywny wpływ (rzeczywisty)	Przestrzeganie standardów bezpieczeństwa (np. bezpieczeństwa ruchu drogowego) chroni zdrowie i bezpieczeństwo klientów oraz mieszkańców osiedla.	Krótkookresowo
		Pozytywny wpływ (rzeczywisty)	Przestrzeganie standardów bezpieczeństwa (np. bezpieczeństwa ruchu drogowego) przez naszych partnerów biznesowych/dostawców w kontekście prac budowlanych chroni zdrowie i bezpieczeństwo klientów oraz mieszkańców osiedla.	Krótkookresowo
		Wpływ negatywny	Brak środków bezpieczeństwa lub przeciwpożarowych może zagrozić bezpieczeństwu i zdrowiu klientów.	Krótkoterminowy
		Wpływ negatywny	Brak środków ostrożności lub środków przeciwpożarowych przez naszych partnerów biznesowych/dostawców w kontekście prac budowlanych może zagrozić bezpieczeństwu i zdrowiu klientów.	Krótkoterminowy
		Ryzyko	Brak odpowiedniego utrzymania bezpieczeństwa nieruchomości może prowadzić do wypadków i potencjalnych pozwów, trwale niszcząc wizerunek marki.	Krótkoterminowy
	Integracja społeczna konsumentów i/lub użytkowników końcowych	Pozytywny wpływ rzeczywisty	Rozwój i zarządzanie budynkami/dzielnice poprawiają lokalną infrastrukturę, zwiększają różnorodność oraz zapewniają przystępne cenowo mieszkania/dzielnice dla (potencjalnych) klientów.	Średniokresowe
		Pozytywny wpływ rzeczywisty	Zarządzanie osiedlami przez Vantage sprzyja tworzeniu przyjaznych do życia przestrzeni. Przyczynia się to do wzmacniania spójności społecznej oraz poczucia wspólnoty.	Średniokresowe
		Pozytywny wpływ rzeczywisty	Rozwój dostępnych cenowo mieszkań (affordable housing) dla różnych grup docelowych oraz atrakcyjnej infrastruktury osiedlowej dla klientów (np. mieszkań dla młodych osób oraz mieszkań bez barier) sprzyja integracji społecznej i przyczynia się do inkluzywnego rozwoju miast.	Średniokresowe
		Ryzyko	W ramach procedur oraz decyzji politycznych mogą zostać nałożone dodatkowe, nieplanowane obowiązki wynikające z wymagań (potencjalnych) klientów oraz lokalnych interesariuszy, co może prowadzić do dodatkowych kosztów lub obniżenia przychodów.	Średniokresowo
		Szansa	Uwzględnienie potrzeb (potencjalnych) lokalnych klientów pozwala na zwiększenie atrakcyjności sprzedaży, zabezpieczenie wartości budynków/osiedli, przyspieszenie procedur administracyjnych oraz budowanie pozytywnej reputacji.	Średniokresowo
		Szansa	Przestrzeganie przepisów i standardów wzmacnia zaufanie naszych klientów oraz naszą reputację, a także sprzyja budowaniu długoterminowych, opartych na zaufaniu relacji.	Średniokresowo
		Szansa	Zadowoleni najemcy: satysfakcja najemców oraz różnorodna struktura społeczna na osiedlu przyczyniają się do niższej rotacji i wyższego poziomu wynajmu, a tym samym wspierają sukces finansowy.	Średniokresowy

3.3.2 INFORMACJE ZGODNIE Z ESRS 2 SEKCJA 17 – ESRS S4

Tematy zrównoważonego rozwoju objęte standardem ESRS S4 zostały ocenione przez Grupę TAG pod kątem ich istotności. Najważniejsze istotne tematy zidentyfikowane w ramach ESRS S4 obejmują dostępność mieszkań, korzyści dla społeczności oraz satysfakcję klientów, które obejmują następujące podobszary zgodnie z ESRS 1 Załącznik A AR 16:

- włączenie społeczne konsumentów i użytkowników końcowych,
- bezpieczeństwo osobiste konsumentów i użytkowników końcowych,
- wpływy związane z informacją na konsumentów i użytkowników końcowych.

W odniesieniu do istotnych wpływów, ryzyk i szans (IRO) dotyczących klientów Vantage, szczególne znaczenie mają wewnętrzne polityki i dokumenty korporacyjne, takie jak: Polityka Ochrony Danych Osobowych, Polityka Praw Człowieka i Przeciwdziałania Dyskryminacji, Polityka Antykorupcyjna oraz Polityka Społeczna. Dokumenty te określają podejście Grupy Vantage do ochrony i przetwarzania danych osobowych klientów, równego traktowania i niedyskryminacji, zapobiegania nieprawidłowościom oraz realizacji inicjatyw społecznych wspierających lokalne społeczności na obszarach, w których Vantage prowadzi działalność. Za wdrażanie tych wytycznych odpowiada Zarząd.

Wspomniane regulacje obejmują następujące obszary, które uznawane są za kluczowe w kontekście klientów:

- przeciwdziałanie dyskryminacji / relacje społeczne / równe traktowanie,
- prywatność / ochrona danych / poufność
- zdrowie i bezpieczeństwo,
- rozwiązania przyjazne dla środowiska i zrównoważone.

Dokumenty te mają charakter wewnętrznych regulacji i wytycznych organizacyjnych, wyznaczających kierunki działania oraz standardy postępowania w ramach działalności Grupy Vantage. Ich nieprzestrzeganie może skutkować zastosowaniem odpowiednich działań wewnętrznych w nich przewidzianych, jednak samo przyjęcie i obowiązywanie tych dokumentów nie stanowi gwarancji osiągnięcia założonych celów ani określonych rezultatów w obszarze zrównoważonego rozwoju. Zwracamy uwagę, że część z opisanych w politykach zagadnień jest wyrazem realizacji obowiązków prawnych i nie stanowi działań dodatkowych. tekst polityki dostępny jest na stronie internetowej: <https://vantage-sa.pl/zalezy-nam/>.

Badania satysfakcji klienta

W celu oceny poziomu satysfakcji najemców corocznie przeprowadzane są badania satysfakcji. W 2025 roku badanie zostało przeprowadzane w oparciu o bazę mailingową wygenerowaną z systemu CRM reprezentującą trzy miasta, w których prowadzimy działalność najmową – Wrocław, Poznań i Łódź. W badaniu wzięło udział 497 najemców, a 29% ankietowanych wypełniło ankietę w języku obcym (angielskim lub ukraińskim). Respondenci ocenili ogólny poziom obsługi najmu wysoko (4,45 w porównaniu do 4,42 z ubiegłego roku). Ocena w Poznaniu wyniosła 4,43, a 4,42 w Łodzi oraz najwyższą – 4,48 – we Wrocławiu. Poziom obsługi serwisu na został oceniony na 4,29 punktów w 5-stopniowej skali. Jest to wzrost z poziomu 4,19 z ubiegłego roku.

W 2025 roku wyniki badania pokazały, że 95,8% najemców poleciłoby Vantage swoim znajomym lub rodzinie (Net Promoter Score)²⁶. Jest to nieco niższy wynik niż w ubiegłym roku (97%), jednak nadal bardzo wysoki. Zasady zrównoważonego rozwoju w budowaniu i zarządzaniu nieruchomościami uznało za ważne 79% badanych (w 5-stopniowej skali 25% oceniło tę ważność na poziomie 4, z kolei 54% oceniło ją na 5). W tym roku zapytaliśmy także, które z prowadzonych działań z obszaru zrównoważonego rozwoju są ważne dla najemców – na pierwszym miejscu odnotowaliśmy rozwiązania niskoemisyjne w budynkach, na drugim możliwość sprawdzania zużycia własnych w eBOK-u, z kolei na trzecim promocję zdrowego stylu życia, w tym eventy rowerowe.

Cele w obszarze klienci i użytkownicy końcowi

Vantage wyznaczył mierzalne cele w zakresie zrównoważonego rozwoju w obszarze konsumentów i użytkowników końcowych. Cele zostały określone w wewnętrznej Strategii ESG na lata 2024–2028. Realizacja celów jest monitorowana corocznie przez członków Interdyscyplinarnego Zespołu ds. ESG. Cele obejmują obszary takie jak zwiększenie liczb firm partnerskich, utrzymanie wskaźników satysfakcji najemców na poziomach tam wskazanych. Istotnym elementem jest rozwój szybkiej i otwartej komunikacji z mieszkańcami poprzez digitalizację procesów oraz tworzenie infrastruktury i inicjatyw wspierających relacje sąsiedzkie i społeczności lokalne. Ważnym kierunkiem jest także rozwój programu lojalnościowego oraz poszerzanie dostępnej i zróżnicowanej oferty odpowiadającej potrzebom różnych grup klientów. Dodatkowo wyznaczone cele obejmują realizację koncepcji miasta 15-minutowego na większości nowych osiedli i etapów inwestycji²⁷. W 2025 roku wszystkie 6 wyznaczonych celów zostało zrealizowane.

26. Net Promoter Score (NPS) – wskaźnik pokazujący, jak bardzo klienci są skłonni polecić firmę, produkt lub usługę innym.

27. Koncepcja urbanistyczna 15-minutowego miasta polega na założeniu, że wszystkie istotne punkty służące do zaspokajania potrzeb mieszkańca są w odległości 15-minutowego spaceru od domu. Do rozpowszechnienia pomysłu przyczyniła się paryska mer Anne Hidalgo, która postulowała ideę w swojej kampanii wyborczej, a także urbanista Carlosa Moreno. W wewnętrznych dokumentach odwołujemy się do tej idei i w jej duchu wyznaczamy własne zasady projektowania zgodnie koncepcją 15-minutowych miast. Za <https://pdm.irmir.pl/narzedziownik/lad-przestrzenny-i-urbanistyka/15-minutowe-miasto>

Wskazane informacje nie stanowią deklaracji ani zapewnienia dotyczącego przyszłej efektywności ekologicznej ani osiągnięcia określonych rezultatów środowiskowych. Realizacja opisanych działań i planów może być uzależniona od szeregu czynników zewnętrznych, w tym regulacyjnych, technologicznych, rynkowych, operacyjnych lub związanych z dostępnością zasobów, pozostających

częściowo poza kontrolą Grupy. Realizacja wskazanych planów może ulec zmianie, opóźnieniu lub nie dojść do skutku w całości albo w części, w szczególności w związku ze zmianą uwarunkowań rynkowych, regulacyjnych, ekonomicznych, technologicznych, organizacyjnych lub innych okoliczności pozostających częściowo poza kontrolą Vantage. W konsekwencji przedstawionych planów

nie należy interpretować jako zobowiązania do osiągnięcia określonych rezultatów ani jako gwarancji realizacji wskazanych działań lub termin. Wskazane informacje nie stanowią również deklaracji ani zapewnienia dotyczącego przyszłej efektywności ekologicznej ani osiągnięcia określonych rezultatów środowiskowych.



4. G1 – ZRÓWNOWAŻONY BIZNES

W naszej działalności dążymy do współpracy z lokalnymi dostawcami i partnerami biznesowymi, jednocześnie zarządzając organizacją w sposób zapewniający efektywność operacyjną oraz utrzymanie stabilnych wyników finansowych. Zrównoważone zarządzanie oznacza również, że informujemy o naszej działalności w sposób jasny i przejrzysty w publikowanych corocznych podsumowaniach działań ESG.



4.1 ISTOTNE WPŁYWY, RYZYKA ORAZ SZANSE

Treść poniższej tabeli stanowi cytat (tłumaczenie) ze sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju sporządzonej przez TAG. W materiale nie wprowadzono zmian merytorycznych względem oryginalnego brzmienia ujawnień Grupy TAG. Usunięto wyłącznie wybrane fragmenty zawierające informacje uznane za nieistotne z perspektywy specyfiki działalności Grupy Vantage.

ESRS	Podtemat	IRO	Opis	Horyzont czasowy
G1 prowadzenie działalności biznesowej	System compliance	Pozytywny wpływ (rzeczywisty)	Obowiązujące systemy zarządzania wspierają kulturę organizacyjną opartą na uczciwości oraz zwiększają zaufanie interesariuszy do działalności Vantage i do uczciwych oraz przejrzystych relacji biznesowych.	Krótkookresowo
		Negatywny wpływ (potencjalny)	Jako duża spółka z sektora nieruchomości mieszkaniowych, Vantage ponosi odpowiedzialność społeczną. Działania niezgodne z prawem i nieetyczne, np. praktyki korupcyjne przy zlecaniu prac lub zawieraniu umów, mogą prowadzić do utraty przewagi konkurencyjnej oraz zaufania społeczeństwa.	Krótkookresowe
		Szansa	Solidne polityki, mechanizmy kontrolne, szkolenia oraz procedury zgłaszania nieprawidłowości wzmacniają uczciwość i zaufanie do wartości korporacyjnych Vantage.	Krótkookresowo
		Ryzyko	Wystąpienie przypadków korupcji w organizacji lub w łańcuchu wartości może prowadzić do szkód reputacyjnych oraz sankcji karnych i cywilnych.	Krótkookresowo
	Zgodność z prawem i normami (compliance)	Pozytywny wpływ (rzeczywisty)	Przejrzysta kultura organizacyjna oparta na zaufaniu oraz realizacja celów zrównoważonego rozwoju sprzyjają zgodności z regulacjami, zaangażowaniu oraz pozytywnemu wkładowi dla pracowników i interesariuszy.	Krótkookresowo
		Negatywny wpływ (rzeczywisty)	Sprzeczne interesy interesariuszy prowadzą do konfliktów celów, przez co nie jest możliwe równoczesne spełnienie wszystkich oczekiwań i interesów.	Krótkookresowo
		Ryzyko	Zachowania pracowników sprzeczne z przyjętą kulturą organizacyjną niosą ryzyko kar finansowych.	Krótkookresowo
		Ryzyko	Brak środków bezpieczeństwa, niewłaściwe warunki pracy oraz naruszenia praw człowieka u partnerów biznesowych/dostawców mogą prowadzić do roszczeń regresowych i szkód reputacyjnych.	Krótkookresowo
	System sygnali- stów (Whistle- blower system)	Negatywny wpływ (potencjalny)	Niesprawnie działające systemy zgłaszania nieprawidłowości mogą prowadzić do nieujawniania i nieograniczania naruszeń.	Krótkookresowo
	Zarządzanie relacjami z dostawcami	Pozytywny wpływ (pozytywny)	Utrzymywanie długoterminowych i stabilnych relacji z lokalnymi dostawcami może pozytywnie wpływać na lokalną gospodarkę.	Krótkookresowo
		Szansa	Przestrzeganie zasad Kodeksu Partnera Biznesowego wspiera długoterminowe partnerstwa i dobre relacje z dostawcami. Umożliwia to uzyskanie atrakcyjnych cen przetargowych, pragmatyczne rozwiązywanie problemów oraz stabilność finansową.	Krótkookresowo
		Ryzyko	Uzależnienie od partnerów biznesowych/dostawców (w łańcuchu wyższego i niższego szczebla) rodzi ryzyka finansowe (np. naruszenie umów, niewypłacalność dostawcy, wzrost cen, niedobór wykwalifikowanej siły roboczej/zdolności produkcyjnych).	Krótkookresowo

4.2 NASZE CELE STRATEGICZNE W OBSZARZE ŁADU KORPORACYJNEGO [MDR-T DLA G1]

Cele	Cele pośrednie	Związek z Politykami i dokumentami korporacyjnymi	Wartość bazowa	Opis metodologii i istotnych założeń użytych do definiowania celu
CEL 1. Zaangażowanie i kontynuacja współpracy w wybranych międzynarodowych i krajowych inicjatywach związanych z odpowiedzialnym prowadzeniem biznesu. Cel został osiągnięty.	1. Kontynuacja zaangażowania w wybrane krajowe i międzynarodowe inicjatywy związane z odpowiedzialnym biznesem, zgodne z celami ONZ wskazanymi dla R&VD. 2. Rozszerzenie współpracy o co najmniej 1 partnerstwo dla Vantage i 1 partnerstwo dla ROBYG w okresie 2024–2028 (działanie ciągłe). 3. Rozszerzanie współpracy o co najmniej 1 partnerstwo rocznie w ramach danej inicjatywy.	Cel jest powiązany z założeniami zawartymi w Polityce Społecznej, która określa zasady zaangażowania społecznego Grupy oraz działań podejmowanych w interesie naszych interesariuszy	1 inicjatywa dla RO-BYG i Vantage	Metodologia wyznaczania celów w obszarze ładu korporacyjnego obejmowała kilka elementów, których zadaniem było wspieranie organizacji w skutecznym monitorowaniu realizacji celów zgodnie z najlepszymi praktykami zarządzania: - integrację założeń z obowiązującymi politykami korporacyjnymi, - identyfikację kluczowych interesariuszy dla tego obszaru: dostawców i poddostawców, pracowników oraz współpracowników, - identyfikację najważniejszych ryzyk związanych z realizacją tych celów, - określenie wskaźników umożliwiających skuteczne zarządzanie realizacją celów.
CEL 2: Zapewnienie wsparcia dla inicjatyw i organizacji działających na rzecz realizacji Celów Zrównoważonego Rozwoju do dnia 31.12.2028 (dotyczy wyłącznie ROBYG). Cel został osiągnięty.	1. Aktualizacja polityki społecznej, w tym celów i kryteriów dotyczących działań sponsoringowych. 2. Określanie corocznych planów – wybór inicjatyw i organizacji działających na rzecz realizacji Celów Zrównoważonego Rozwoju, które ROBYG zamierza wspierać (do 31.12.2028).	jak wyżej	2 inicjatywa dla RO-BYG i Vantage	
CEL 3: Do grudnia 2027 roku 80% przedstawicieli kluczowych partnerów biznesowych ROBYG i Vantage Development będzie posiadało wiedzę na temat regulacji dotyczących praw człowieka, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz Kodeksu Postępowania ROBYG/Vantage.	cele pośrednie nie zostały wyznaczone	Cel jest powiązany z: - założeniami Kodeksu Postępowania Partnerów Biznesowych. Dokument ma na celu zapewnienie, że wykonawcy Grupy Kapitałowej będą działać zgodnie ze wszystkimi obowiązującymi przepisami i standardami etycznymi oraz przestrzegać podstawowych zasad współpracy określonych w dokumencie. Kodeks Postępowania dotyczy wszystkich wykonawców i ich pracowników oraz stanowi wiążący element każdej relacji biznesowej pomiędzy Grupą Kapitałową a jej wykonawcami; - założeniami Polityki Zamówień, która zawiera wytyczne dotyczące zakupów, zamówień oraz długoterminowej współpracy z wykonawcami, z uwzględnieniem uczciwych, zasobooszczędnych i społecznie odpowiedzialnych praktyk; - założeniami Polityki Antykorupcyjnej, określającej zasady prowadzenia działalności biznesowej przez spółki Grupy Kapitałowej. Dokument zawiera podstawowe regulacje dotyczące przyjmowania i udzielania korzyści oraz ogólne zasady postępowania w relacjach gospodarczych, których stosowanie ma zapobiegać podejrzeniom korupcji i działaniom korupcyjnym.	0%	
CEL 4: Wdrożenie procedur należytej staranności w zakresie praw człowieka w łańcuchu wartości do dnia 31.12.2027.	1.Opracowaniemapdrogowychdotyczącychzarządzaniałańcuchemwartości: a) dla ROBYG/Vantage, b) dla partnerów biznesowych; 2. Wdrożenie i monitorowanie realizacji procedur dotyczących łańcucha wartości do dnia 31.12.2027.	jak wyżej	0	
CEL 5: a.) Utrzymanie liczby naruszeń Kodeksu Postępowania na poziomie 0 każdego roku w latach 2024–2028; Cel został osiągnięty. b.) Zapewnienie poziomu przeszkolenia 100% pracowników i współpracowników w zakresie compliance oraz Kodeksu Postępowania, w tym przeciwdziałania praktykom korupcyjnym i łapownictwu. W 2025 roku szkolenia z zakresu compliance objęły 100% pracowników i współpracowników w ROBYG oraz 99,3% w Vantage (99,85% w danych skonsolidowanych). Jeden pracownik ukończył szkolenie online, wraz z testem, na początku 2026 roku.	cele pośrednie nie zostały wyznaczone	jak wyżej	a) 0 naruszeń Kodeksu Postępowania b) 100% przeszkolonych pracowników i współpracowników w zakresie Compliance	

4.2 NASZE CELE STRATEGICZNE W OBSZARZE ŁADU KORPORACYJNEGO [MDR-T DLA G1]

Cele	Cele pośrednie	Związek z Politykami i dokumentami korporacyjnymi	Wartość bazowa	Opis metodologii i istotnych założeń użytych do definiowania celu
CEL 6: Uwzględnienie celów ESG jako elementów oceny zgodnie z Polityką Wynagrodzeń Zarządu i kadry wyższego szczebla do dnia 31.12.2024. Cel został osiągnięty w 2024 roku.	15% rocznej premii członków Zarządu oraz Przewodniczącego Rady Nadzorczej jest powiązane z efektywnością działań ESG. Rozszerzenie warunków premiowych dla kadry zarządzającej o cele związane z ESG.	Cel nie jest powiazany z żadną Polityką, ani dokumentem korporacyjnym	15% rocznej premii członków Zarządu i Rady Nadzorczej jest powiązane z realizacją celów ESG.	Metodologia wyznaczania celów w obszarze ładu korporacyjnego obejmowała kilka elementów, których zadaniem było wspieranie organizacji w skutecznym monitorowaniu realizacji celów zgodnie z najlepszymi praktykami zarządzania:
CEL 7: Coroczne raportowanie do UN Global Compact (dotyczy wyłącznie ROBYG). Cel został osiągnięty.	coroczne raportownaie do UN Global Compact	Cel nie jest powiazany z żadną Polityką, ani dokumentem korporacyjnym	1 raport rocznie	- integrację założeń z obowiązującymi politykami korporacyjnymi, - identyfikację kluczowych interesariuszy dla tego obszaru: dostawców i poddostawców, pracowników oraz współpracowników, - identyfikację najważniejszych ryzyk związanych z realizacją tych celów, - określenie wskaźników umożliwiających skuteczne zarządzanie realizacją celów.

4.3. NAJWAŻNIEJSZE DZIAŁANIA PODJĘTE W 2025 ROKU W RAMACH REALIZACJI CELÓW STRATEGICZNYCH

Działania realizowane w 2025 roku, jak również planowane na kolejne lata, obejmują zarówno inicjatywy własne, jak i aktywności w ramach łańcucha wartości (downstream). Wspierają one osiąganie celów wyznaczonych w wewnętrznej Strategii ESG w obszarze ładu korporacyjnego oraz pozostają w zgodzie z kluczowymi dokumentami wewnętrznymi Grupy. Jednocześnie stanowią odpowiedź na zidentyfikowane obszary wpływów, szans i ryzyk (IROs) oraz przyczyniają się do realizacji Celów Zrównoważonego Rozwoju.

- kontynuacja zaangażowania w wybrane krajowe i międzynarodowe inicjatywy związane z odpowiedzialnym biznesem, zgodnie z celami ONZ wskazanymi dla ROBYG i Vantage,
- rozszerzenie współpracy o 4 nowe organizacje pozarządowe w ramach działań wolontariackich prowadzonych

w 4 miastach. Podjęto współpracę z następującymi organizacjami: Centrum Alzheimer w Warszawie, Hospicjum Ojców Bonifratrów we Wrocławiu, Fundacja L’Arche w Poznaniu, Fundacja SPOT Północ w Gdyni,

- aktualizacja polityki społecznej, w tym celów i kryteriów dotyczących sponsoringu oraz kampanii społecznych, przygotowanie oświadczenia ESG dla umów z partnerami biznesowymi zawierającego informacje na temat procesu należytej staranności w organizacji, zgodnie z minimalnymi gwarancjami Taksonomii UE,
- aktualizacja treści Polityk zgodnie z wytycznymi z mapy drogowej i konsultacji ze środowiskiem pracowników.

Planowane działania w 2026 roku

- aktualizacja systemu księgowo-finansowego zgodnie z wymogami ESRS (płatności dla MŚP),
- edukacja partnerów biznesowych z łańcucha w ramach współpracy z klastrem budowlanym,
- dalsze szkolenie pracowników w zakresie należytej staranności,

- przygotowanie do raportowania w zgodzie z Taksonomią UE.

Wskazane informacje nie stanowią deklaracji ani zapewnienia osiągnięcia określonych rezultatów z zakresu zrównoważonego biznesu. Realizacja opisanych działań i planów może być uzależniona od szeregu czynników zewnętrznych, w tym regulacyjnych, technologicznych, rynkowych, operacyjnych lub związanych z dostępnością zasobów, pozostających częściowo poza kontrolą Grupy TAG i Grupy Vantage. Realizacja wskazanych planów może ulec zmianie, opóźnieniu lub nie dojść do skutku w całości albo w części, w szczególności w związku ze zmianą warunkowań rynkowych, regulacyjnych, ekonomicznych, technologicznych, organizacyjnych lub innych okoliczności pozostających częściowo poza kontrolą Grupy TAG i Grupy Vantage. W konsekwencji przedstawionych planów nie należy interpretować jako zobowiązania do osiągnięcia określonych rezultatów ani jako gwarancji realizacji wskazanych działań lub termin. Wskazane informacje nie stanowią również deklaracji

ani zapewnienia dotyczącego przyszłej efektywności społecznej ani osiągnięcia określonych rezultatów z zakresu zrównoważonego biznesu.

4.4. POLITYKI POSTĘPOWANIA W BIZNESIE I KULTURA KORPORACYJNA [G1-1]

4.4.1. Rozwój kultury korporacyjnej

Kultura korporacyjna spółek w ramach Grupy jest wspierana poprzez szkolenia, wydarzenia integracyjne, warsztaty oraz kampanie informacyjne skierowane do pracowników i współpracowników. W 2025 roku kontynuowaliśmy promowanie zagadnień ESG za pośrednictwem komunikacji wewnętrznej, w tym wysyłki comiesięcznego Newslettera Klimatycznego (dostępnego tylko dla pracowników i współpracowników). Kontynuowaliśmy cykl szkoleń z zakresu zrównoważonego rozwoju oparty na licencjonowanych warsztatach „Mozaika Klimatyczna”, w celu budowania świadomości o zmianach klimatu. Zgodnie z nową Polityką Szkoleniową, w 2025 roku warsztaty te stanowiły część procesu onboardingu dla nowych pracowników i współpracowników. Dodatkowo, jesienią przeprowadziliśmy drugą akcję wolontariatu pracowniczego w ramach Programu Wolontariatu Pracowniczego „DOBRÓCzynni”. Tym razem wsparliśmy organizacje w czterech różnych miastach, realizując prace remontowe lub ogrodowe. Łącznie w inicjatywie wzięło udział 141 pracowników i współpracowników (21% wszystkich zatrudnionych w ROBYG i Vantage – działania realizowane wspólnie).

Opis powyższych działań ma charakter informacyjny, a działania te miały charakter dodatkowy i uzupełniający względem podstawowej działalności operacyjnej Grupy Vantage oraz nie stanowiły elementu oferty produktowej ani usługowej Grupy Vantage.

Podczas tworzenia Strategii ESG na lata 2024-2028 dokonaliśmy przeglądu wartości, które ostatecznie zdefiniowaliśmy następująco:

PARTNERSTWO – Szanujemy nasz zespół i klientów. Wierzmy, że w relacjach między ludźmi potrzebne są czytelne zasady, oparte na równowadze praw oraz obowiązków. Podejmujemy zobowiązania i ich dotrymujemy.

DOSTĘPNOŚĆ – Dbamy o różnicowanie naszego portfolio tak, aby w naszej ofercie każdy mógł znaleźć coś dla siebie. Wychodząc naprzeciw potrzebom współczesnego najemcy, oferujemy naszą usługę w kilku językach, zarówno stacjonarnie jak i online.

AMBICJA – Naszym celem jest uczynienie rynku najmu lepszym. Naszym klientom oferujemy mieszkania w standardzie, który odpowiada potrzebom nowoczesnych ludzi. Nie chcemy, aby najem traktowany był jako przykry kompromis, ale wybór, z którym czujemy się dobrze.

Najważniejsze dokumenty korporacyjne, które wpływają na kształtowanie kultury korporacyjnej:

- Kodeks Postępowania Grupy
- Polityka Antykorupcyjna
- Polityka Ochrony Środowiska
- Polityka Praw Człowieka i Przeciwdziałania Dyskryminacji
- Polityka Społeczna
- Polityka Zamówień
- Procedura Zgłaszania Nieprawidłowości
- Kodeks Postępowania Partnera Biznesowego

Zapisy w politykach i procedurach oraz kodekach postępowania dotyczą bez wyjątku wszystkich pracowników i współpracowników, w tym także członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej.

Członkowie Zarządu pełnią kluczową rolę w kształtowaniu kultury organizacyjnej. Wspierani przez zespół HR i Compliance Oficera, dbają o przestrzega-

nie Kodeksu Postępowania, który reguluje kwestie etyki, odpowiedzialności społecznej i zarządzania ryzykiem. Firma stawia na transparentność i stosuje mechanizmy zgłaszania naruszeń, otwarte zarówno dla pracowników, jak i kontrahentów.

4.4.2. Dokumenty korporacyjne

Kodeks Postępowania

Kodeks Postępowania Grupy określa standardy, których powinni przestrzegać pracownicy, współpracownicy zarówno w miejscu pracy, jak i poza nim, w tym w mediach społecznościowych. Kodeks ma na celu podsumowanie systemu wartości istotnych dla działalności Grupy, opartych na wysokich standardach etycznych oraz poszanowaniu praw i wolności człowieka, wynikających w szczególności z Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka ONZ oraz deklaracji Międzynarodowej Organizacji Pracy.

W 2025 roku Kodeks Postępowania został zaktualizowany. W ramach zmian doprecyzowano informacje dotyczące dostępności jego aktualnej wersji, wprowadzono obowiązek pozyskiwania od stron trzecich oświadczeń o zapoznaniu się z jego treścią oraz uzupełniono zapisy o odniesienia do powiązanych dokumentów compliance, w szczególności Procedury zgłaszania naruszeń. Dodatkowo wskazano obowiązek udziału w szkoleniach compliance (w tym w ramach onboardingu oraz szkoleń okresowych zakończonych testami wiedzy) oraz uszczegółowiono zakres odpowiedzialności związany z przeglądem, aktualizacją, przyjęciem i wdrażaniem Kodeksu.

Pracownicy, współpracownicy oraz przedstawiciele Grupy składają pisemne lub elektroniczne oświadczenie o zapoznaniu się z Kodeksem i zrozumieniu jego postanowień. Grupa ma prawo monitorować zgodność zachowań pracowników z Kodeksem oraz oceniać indywidualne postawy pracowników w odniesieniu do wartości Grupy.

Kodeks obowiązuje wszystkich pracowników i współ-pracowników Grupy, niezależnie od zajmowanego stanowiska czy zakresu odpowiedzialności.

Za wdrażanie, przegląd oraz aktualizację treści Kodeksu odpowiada Zarząd. Kodeks jest poddawany corocznemu przeglądowi i weryfikacji przez Compliance Oficera, po konsultacji z członkami interdyscyplinarnego Zespołu ESG odpowiedzialnego za obszary objęte Kodeksem.

Polityka Praw Człowieka i Przeciwdziałania Dyskryminacji

Polityka Praw Człowieka i Przeciwdziałania Dyskryminacji określa standardy, których powinni przestrzegać pracownicy, współpracownicy oraz organy i spółki zależne Grupy Kapitałowej zarówno w miejscu pracy, jak i poza nim, w tym w mediach społecznościowych. Polityka uzupełnia i systematyzuje kwestie związane z prawami człowieka ujęte w innych dokumentach obowiązujących w Grupie, takich jak Kodeksy, regulacje BHP czy polityki HR.

W 2025 roku Polityka została zaktualizowana. W ramach zmian wprowadzono obowiązek pozyskiwania od kontrahentów oświadczeń o zapoznaniu się z jej treścią oraz uwzględniania odpowiednich zapisów w umowach. Doprecyzowano również informacje dotyczące dostępności aktualnej wersji dokumentu, rozszerzono odniesienia do powiązanych polityk i procedur compliance (w szczególności Procedury zgłaszania naruszeń oraz Procedury zarządzania znaczącymi incydentami), a także wprowadzono obowiązek udziału w szkoleniach compliance – zarówno w ramach onboardingu, jak i szkoleń okresowych zakończonych testami wiedzy. Dodatkowo uszczegółowiono zakres odpowiedzialności związany z przeglądem, aktualizacją, przyjęciem i wdrażaniem Polityki.

W przypadku zidentyfikowania lub podejrzenia naruszeń każdy pracownik i stały współpracownik ma

obowiązek ich zgłoszenia – bezpośrednio do Compliance Oficera lub za pośrednictwem dostępnych kanałów, zgodnie z Procedurą zgłaszania nieprawidłowości, co stanowi wyraz realizacji obowiązków prawnych. W sytuacji uzyskania przez Zarząd informacji o istotnym naruszeniu, może on zwrócić się do Compliance Oficera o wydanie opinii z perspektywy prawnej i zgodności z regulacjami. Na tej podstawie podejmowane są decyzje dotyczące działań dyscyplinarnych lub wynikających z prawa pracy wobec pracowników, bądź innych form odpowiedzialności, w tym odszkodowawczej, wobec współpracowników.

Pracownicy i współpracownicy są regularnie szkoleni w zakresie przeciwdziałania dyskryminacji oraz obowiązujących regulacji. Grupa okresowo dokonuje przeglądu polityk i wytycznych dotyczących praw człowieka i pracy, aby zapewnić ich aktualność i adekwatność do prowadzonej działalności – każdorazowo obowiązuje najnowsza wersja dokumentu.

Zasady Polityki obowiązują w całej Grupie Kapitałowej i mają zastosowanie do wszystkich pracowników, współpracowników oraz organów i spółek zależnych. Każda osoba objęta Polityką jest zobowiązana do podejmowania działań przeciwdziałających wszelkim formom dyskryminacji wobec współpracowników, klientów i partnerów biznesowych. Kontrahenci Grupy są zobowiązani do zapoznania się z Polityką oraz do podejmowania starań w celu przestrzegania jej postanowień.

Za wdrożenie i stosowanie Polityki odpowiadają Zarządy spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

Wytyczne Polityki opierają się na dyrektywach Unii Europejskiej dotyczących równego traktowania, w szczególności:

- Dyrektywie Rady 2000/43/WE z dnia 29 czerwca 2000 roku,

- Dyrektywie Rady 2000/78/WE z dnia 27 listopada 2000 roku,
- Dyrektywie 2006/54/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 5 lipca 2006 r.,
- Dyrektywie Rady 2004/113/WE z dnia 13 grudnia 2004 roku.

Uwzględniane są również standardy Konwencji nr 111 Międzynarodowej Organizacji Pracy dotyczącej dyskryminacji w zatrudnieniu i wykonywaniu zawodu, ratyfikowanej w Polsce 30 maja 1961 r. W przypadku, gdy przepisy prawa polskiego są bardziej rygorystyczne niż niniejsze wytyczne, pierwszeństwo mają przepisy krajowe.

Procedura Zgłaszania Nieprawidłowości

Procedura określa zasady zgłaszania naruszeń przepisów prawa oraz procedur wewnętrznych obowiązujących w Vantage, w celu zarządzania ryzykiem oraz umożliwienia szybkiego i skutecznego reagowania na przypadki naruszeń przepisów prawa i procedur wewnętrznych. Procedura była także aktualizowana w 2025 roku, razem z pozostałymi dokumentami po transpozycji do polskiego porządku prawnego dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/1937 z dnia 23 października 2019 roku w sprawie ochrony osób zgłaszających naruszenia prawa Unii (Dz.U. UE L 305 z 26.11.2019, str. 17 z późn. zmian). Zgodnie z Procedurą tożsamość sygnalisty (w przypadku, gdy ujawnił on swoją tożsamość lub można ustalić jego tożsamość), a także informacje przekazane przez sygnalistę w związku ze zgłoszeniem, w tym dane osoby, której zarzuca się popełnienie naruszenia, są traktowane jako poufne. Grupa Vantage zgodnie z wymogami prawa zapewnia ochronę danych osobowych sygnalisty i osoby, której zarzuca się popełnienie naruszenia, a także każdej osobie, wobec której toczy się postępowanie wyjaśniające. Grupa zapewnia ochronę przed działaniami odwetowymi sygnaliście, osobom pomagającym w zgłoszeniu, a także ich bliskim.

Za weryfikację i zmianę treści Procedury odpowiedzialny jest Zarząd. Rada Nadzorcza w zależności od potrzeb, nie rzadziej jednak niż raz w roku, dokonuje oceny adekwatności i skuteczności procesu zgłaszania naruszeń. Grupa zapewnia, że dane osobowe sygnalisty, osoby, której zarzuca się naruszenie, jak również każdej osoby objętej postępowaniem wyjaśniającym, są chronione zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych oraz rozporządzenia (UE) 2016/679 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 kwietnia 2016 roku (RODO), a także z Polityką ochrony danych osobowych.

Grupa zapewnia ochronę przed działaniami odwetowymi sygnalistom, osobom wspierającym zgłoszenie, jak również ich osobom bliskim, zgodnie z wymogami prawa.

Każdy pracownik i współpracownik obu Grup Kapitałowych jest zobowiązany do odbycia obowiązkowego, corocznego szkolenia z zakresu compliance, zakończonego testem. Szkolenie obejmuje informacje dotyczące Procedury Zgłaszania Naruszeń oraz dostępnych kanałów zgłaszania.

Mechanizmy zgłaszania nieprawidłowości

Procedura Zgłaszania Nieprawidłowości oraz Kodeks Postępowania określają kanały jakimi można dokonać zgłaszania naruszeń anonimowo za pośrednictwem formularza e-nform dostępnego na stronie internetowej:

Treść Polityk, Kodeksów i Procedur jest dostępna dla wszystkich pracowników i współpracowników w firmowym intranecie oraz jest prezentowane na obowiązkowym szkoleniu compliance w trakcie onboarding. Dokumenty korporacyjne, z wyłączeniem procedur wewnętrznych są również zamieszczone na stronie internetowej: <https://vantage-sa.pl/zalezynam/>.

<https://vantage.zalezynami.pl/>.

Ponadto Kodeks Postępowania bezpośrednio wymaga, aby naruszenie zostało natychmiast zgłoszone w przypadku naruszenia przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy oraz zapobiegania wypadkom.

4.5. ZARZĄDZANIE RELACJAMI Z DOSTAWCAMI [G1-2]

Dokładamy wszelkich starań, żeby nasi podwykonawcy mieli nasze najważniejsze dokumenty korporacyjne, a tym samym podzielali ważne dla nas zasady i wartości. Każda umowa zawiera oświadczenie o zapoznaniu się przez dostawcę z naszymi Politykami. W przypadku niespełnienia naszych wymagań lub naruszenia Kodeksu Postępowania dla Partnerów Biznesowych, rozważane są dalsze kroki w oparciu o analizę faktów. Udowodnione naruszenia mogą prowadzić do wykluczenia z procesu udzielania zamówienia lub zakończenia dotychczasowych relacji biznesowych i umów, a także roszczeń odszkodowawczych.

Kwestie zrównoważonego rozwoju dotyczące obszaru ładu korporacyjnego zostały uwzględnione w politykach i dokumentach korporacyjnych, opisanych poniżej, które stanowią wyraz dążeń Grupy Vantage do działania w danym obszarze, pozwalającym skonkretyzować cele ogólne. Dokumenty te mają charakter wewnętrznych regulacji i wytycznych organizacyjnych, wyznaczających kierunki działania oraz standardy postępowania w ramach działalności Grupy Vantage. Ich nieprzestrzeganie może skutkować zastosowaniem odpowiednich działań wewnętrznych w nich przewidzianych, jednak samo przyjęcie i obowiązywanie tych dokumentów nie stanowi gwarancji osiągnięcia założonych celów ani określonych rezultatów w obszarze zrównoważonego rozwoju. Zwracamy uwagę, że część z opisanych w politykach zagadnień jest wyrazem realizacji obowiązków prawnych i nie stanowi działań dodatkowych.

Kodeks Postępowania Partnera Biznesowego

Celem Kodeksu Postępowania Partnera Biznesowego jest zapewnienie, że Kontrahenci Grupy Kapitałowej będą przestrzegać wszystkich obowiązujących przepisów i standardów etycznych oraz będą przestrzegać podstawowych zasad współpracy określonych w dokumencie. Kodeks Postępowania obowiązuje wszystkich Kontrahentów oraz ich pracowników i jest wiążącym elementem każdej relacji biznesowej pomiędzy Vantage a jej kontrahentami. Świadomi naszej roli i wpływu na otoczenie, dążymy do pogłębiania i rozwijania wśród naszych kontrahentów dobrych praktyk w kluczowych z naszej perspektywy obszarach, takich jak:

- obszar etyki i ładu korporacyjnego (w szczególności odpowiedzialne zarządzanie, przeciwdziałanie korupcji, wysokie standardy etyczne),
- obszar wpływu społecznego (w szczególności dbałość o zdrowie i bezpieczeństwo pracowników w miejscu pracy, poszanowanie praw człowieka i zapewnienie godnych warunków pracy),
- obszar wpływu na środowisko (w szczególności wpływ na środowisko, dążenie do minimalizacji emisji gazów cieplarnianych, odpowiedzialna gospodarka odpadami).

Kontrahent zobowiązuje się do przestrzegania wszystkich obowiązujących przepisów prawa i regulacji, w tym powszechnie obowiązujących norm społecznych i środowiskowych, a także do zapewnienia poszanowania praw człowieka i ochrony godności ludzkiej. Jest zobowiązany do stosowania najwyższych standardów etycznych w każdym aspekcie swojej działalności. Za wdrożenie i aktualizację Kodeksu odpowiedzialny jest Zarząd Vantage Development.

Poznaj Swojego Klienta

Procedura określa wymagania dotyczące oceny ryzyka

związanego z podjęciem współpracy z nowymi klientami. Procedura ma na celu zminimalizowanie ryzyka utraty reputacji oraz zapobieżenie ryzyku prania brudnych pieniędzy. Zasady opisane w procedurze mają zastosowanie do pracowników i współpracowników Vantage. Zarząd jest odpowiedzialny za weryfikację i zmianę treści procedury.

Polityka Zamówień

Zgodnie z przyjętą Polityką Zamówień, przy wyborze dostawców Grupa kieruje się nie tylko efektywnością ekonomiczną i cechami funkcjonalnymi, ale także uwzględnia kryteria związane z bezpieczeństwem, zdrowiem, środowiskiem, standardami społecznymi oraz uczciwymi praktykami biznesowymi.

4.6 ZAPOBIEGANIE KORUPCJI I PRZEKUPSTWU ORAZ ICH WYKRYWANIE [G1-3]

4.6.1 Polityka antykorupcyjna

W Grupie funkcjonuje Polityka Antykorupcyjna, która zawiera podstawowe regulacje dotyczące przyznawania i przyjmowania korzyści, a także ogólne zasady i reguły postępowania w relacjach biznesowych w celu przeciwdziałania podejrzeniom korupcji i łapownictwu. Przepisy te mają na celu w szczególności zapobieżenie:

- przyznawanie zleceniobiorcom, partnerom biznesowym bezpośrednich lub pośrednich, nieuzasadnionych i niezgodnych z prawem korzyści finansowych lub osobistych,
- nieuczciwe wpływanie na decyzje biznesowe,
- wszelkie wrażenie wywierania wpływu na organy państwowe, władze, urzędników państwowych lub innych urzędników, w tym funkcjonariuszy publicznych, w tym przyznawanie jakichkolwiek korzyści finansowych lub osobistych.

4.6.2 Szkolenie z przeciwdziałania korupcji i łapownictwa

Szkolenie z przyjętych zasad przeciwdziałania korupcji i łapownictwu jest częścią obowiązkowego szkolenia z zakresu compliance, które każdy nowy pracownik i współpracowników przechodzi w ramach onboardingu. Szkolenie obejmuje najważniejsze zapisy Polityk

i Procedur, w tym Polityki Antykorupcyjnej, która jest kluczowa dla problematyki przeciwdziałania korupcji i łapownictwu. W ramach szkolenia uczestnicy poznają zasady dotyczące m.in. prezentów i zaproszeń, konfliktu interesów, darowizn i sponsoringu, kryteriów wyboru partnera biznesowego, relacji z organami administracji publicznej.



	Pracownicy i współpracownicy	Funkcje wysokiego ryzyka	Wyższa Kadra Zarządzająca	Średnia Kadra Zarządzająca	Inni pracownicy
Zakres szkolenia					
Procent przeszkolonych	99,3%**	100%**	100%**	100%**	N/A
Łączna liczba szkoleń	1	1	1	1	N/A
Rodzaj szkolenia i czas trwania					
Szkolenia stacjonarne	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Szkolenia komputerowe***	1 h	1 h	1 h	1 h	N/A
Dobrowolne szkolenia komputerowe	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Częstotliwość					
Jak często wymagane jest szkolenie	1 rocznie	1 rocznie	1 rocznie	1 rocznie	N/A
Zrealizowane tematy					
Treść i założenia Polityki Antykorupcyjnej	temat zrealizowany	temat zrealizowany	temat zrealizowany	temat zrealizowany	N/A
Treść i założenia Kodeksu Partnera Biznesowego	temat zrealizowany	temat zrealizowany	temat zrealizowany	temat zrealizowany	N/A
Definicja korzyści finansowych	temat zrealizowany	temat zrealizowany	temat zrealizowany	temat zrealizowany	N/A
System zgłaszania nieprawidłowości	temat zrealizowany	temat zrealizowany	temat zrealizowany	temat zrealizowany	N/A
Wyjątki i ograniczenia w przyjmowaniu prezentów	temat zrealizowany	temat zrealizowany	temat zrealizowany	temat zrealizowany	N/A
Definicja i podejście do konfliktu interesów	temat zrealizowany	temat zrealizowany	temat zrealizowany	temat zrealizowany	N/A
Darowizny i sponsoring	temat zrealizowany	temat zrealizowany	temat zrealizowany	temat zrealizowany	N/A
Wybór partnera biznesowego – kryteria wyboru, konflikt interesów, ocena partnera biznesowego pod kątem ryzyk	temat zrealizowany	temat zrealizowany	temat zrealizowany	temat zrealizowany	N/A
Relacje z przedstawicielami władzy	temat zrealizowany	temat zrealizowany	temat zrealizowany	temat zrealizowany	N/A

* Charakterystyka funkcji podwyższonego ryzyka: pracownicy i współpracownicy mający realny wpływ na wybór wykonawcy – każda z tych osób zobowiązana jest do złożenia oświadczenia o braku konfliktu interesów z Partnerem Biznesowym do końca roku.

**Z wyłączeniem urlopów macierzyńskich, rodzicielskich i długotrwałych zwolnień lekarskich

***Program szkoleń komputerowych został przeprowadzony z pracownikami i współpracownikami podczas osobistego spotkania oraz telefonicznego spotkania z Compliance Officerem.

W grupie pracowników i współpracowników odnotowano jeden przypadek nieukończenia szkolenia w 2025 roku. Obowiązek szkoleniowy został zrealizowany na początku 2026 roku, bezpośrednio po zakończeniu okresu sprawozdawczego.

4.6.3 Przypadki korupcji i łapownictwa [G1-4]

0 potwierdzonych przypadków korupcji i łapownictwa

4.6.4 Praktyki płatnicze [G1-6]

W Grupie Vantage proces przetwarzania faktur kosztowych jest regulowany przez wewnętrzną procedurę, która określa wymagania związane z pełnym obiegiem faktur. Procedura ta obejmuje m.in. wprowadzanie faktur do systemu finansowo-księgowego Grupy, weryfikację, zatwierdzenie, sprawdzenie poprawności merytorycznej, prowadzenie ksiąg rachunkowych oraz płatność końcową. Każdemu etapowi tego procesu przypisane są określone ramy czasowe, w których poszczególne kroki muszą zostać wykonane.

W przypadku umów o roboty budowlane standardowy termin płatności wynosi 30 dni od dnia dostarczenia przez generalnego wykonawcę prawidłowo wystawionej faktury wraz z zatwierdzonym przez obie strony protokołem postępu prac oraz wymaganymi oświadczeniami generalnego wykonawcy. Oświadczenia te należy złożyć na 5 lub 7 dni przed terminem płatności, w przeciwnym razie płatność może zostać wstrzymana.

Warunki płatności za pozostałe usługi i materiały są indywidualnie określone w umowie lub zamówieniu.

W zależności od ustaleń terminy płatności ustalane są na 7, 14, 21 lub 30 dni. Terminy płatności nie przekraczają ustawowego 30-dniowego terminu. Termin płatności za pozostałe usługi i materiały negocjowany jest indywidualnie, z uwzględnieniem znaczenia danego zlecenia.

W organizacji nie ma wewnętrznych procedur i polityk zapobiegających opóźnieniom w płatnościach. Zagadnienie to jest uregulowane na poziomie ustawowym przez ustawę z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.

W 2025 roku nie było żadnych nierozstrzygniętych postępowań sądowych w związku z opóźnieniami w płatnościach.





Wszystkie pytania, komentarze i sugestie prosimy zgłaszać do:



**Dominika
Bagińska – Chyłek**

Dyrektor ds. ESG w ROBYG & Vantage Development

d.baginska-chylek@robyg.com.pl
esg@robyg.com.pl

