

Nota Informacyjna

sporządzona na potrzeby wprowadzenia obligacji serii H

o łącznej wartości 24.530.000,- PLN

do obrotu na Catalyst

Emitent:

Vantage Development Spółka Akcyjna

ul. Dąbrowskiego 44

50-457 Wrocław



Niniejszym nota informacyjna została sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tą notą wyłącznie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A.

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

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

Treść niniejszej noty informacyjnej nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. ani przez BondSpot S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Podmiot oferujący obligacje



Warszawa, dnia 17.11.2015 roku

Spis treści

1	Wstęp	3
2	Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w notcie informacyjnej.....	3
3	Czynniki ryzyka	4
3.1	Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta.....	4
3.2	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem rynkowym Emitenta	5
3.3	Czynniki ryzyka związane z obligacjami i notowaniem obligacji w ASO.....	6
4	Cele emisji	10
5	Rodzaj emitowanych dłużnych instrumentów finansowych	10
6	Wielkość emisji	11
7	Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji	11
8	Informacja o wynikach subskrypcji lub sprzedaży dłużnych instrumentów finansowych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	11
8.1	Data rozpoczęcia i zakończenie subskrypcji	11
8.2	Data przydziału instrumentów finansowych	11
8.3	Liczba instrumentów finansowych objętych subskrypcją.....	11
8.4	Stopa redukcji w poszczególnych transzach, w przypadku gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów finansowych była mniejsza od liczby papierów wartościowych, na które złożono zapisy	11
8.5	Liczba instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji	11
8.6	Cena po jakiej instrumenty finansowe były nabywane (obejmowane).....	11
8.7	Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją.....	11
8.8	Liczba osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji	11
8.9	Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu finansowego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu finansowego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta)	12
8.10	Łączna wysokość kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji wraz z metodami rozliczenia kosztów emisji w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym Emitenta.....	12
9	Warunki wykupu Obligacji i warunki wypłaty oprocentowania	12
9.1	Warunki wykupu Obligacji.....	12
9.2	Przedterminowy Wykup Obligacji	12
9.3	Warunki wypłaty oprocentowania	13
10	Wysokość i forma zabezpieczenia	14
11	Wartość zaciągniętych zobowiązań na dzień 31.12.2014 oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji	14
12	Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom obligacji orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji obligacji, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z obligacji, jeżeli przedsięwzięcie jest określone.....	15
13	Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne	15
14	Wycena przedmiotów stanowiących zabezpieczenie Obligacji	15
15	W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczbę głosów na walnym zgromadzeniu emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji – w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji, b) ogólną liczbę głosów na walnym zgromadzeniu emitenta – w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji.....	15
16	W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa – dodatkowo: a) liczbę akcji przypadających na jedną obligację, b) cenę emisyjną akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji.	15
17	Załączniki	16
17.1	Aktualny odpis KRS w postaci wyciągu z Centralnej Ewidencji Krajowego Rejestru Sądowego	16
17.2	Ujednolicony aktualny tekst Statutu Emitenta poświadczony za zgodność z oryginałem przez Zarząd Emitenta oraz treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia w sprawie zmian statutu spółki niezarejestrowanych przez sąd	28
17.3	Uchwały stanowiące podstawę emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych Notą Informacyjną	39
17.4	Dokument określający warunki emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych Notą Informacyjną	40
17.5	Definicje i objaśnienia skrótów	216

1 Wstęp

Tabela 1 Podstawowe dane o Emitencie, stan na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej

Firma:	Vantage Development Spółka Akcyjna
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Dąbrowskiego 44, 50-457 Wrocław
Telefon:	(+48 71) 78 600 00
Fax:	(+48 71) 78 600 01
E-mail:	biuro@vantage-sa.pl
Strona internetowa:	http://vantage-sa.pl/
Przedmiot działalności:	Działalność deweloperska
Forma prawna:	spółka akcyjna
NIP:	8960000701
REGON:	930778024
Kapitał zakładowy:	38 712 940,74 zł w pełni opłacony
Numer KRS:	0000030117
Zarząd:	Edward Laufer- Prezes Zarządu Roman Meysner- Członek Zarządu Dariusz Pawlukowicz- Członek Zarządu

Tabela 2 Podstawowe dane podmiotu oferującego obligacje, stan na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej

Firma:	Vestor Dom Maklerki S.A. (dawniej Dom Inwestycyjny Investors S.A.)
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Mokotowska 1, 00-640 Warszawa
Telefon:	(+48 22) 378 91 90
Fax:	(+48 22) 378 91 91
E-mail:	dm@vestor.pl

2 Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w notie informacyjnej

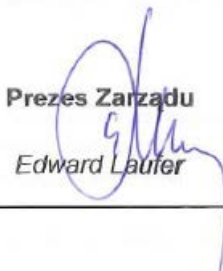
1. Osoby odpowiedzialne

Za informacje zawarte w niniejszej Nocie Informacyjnej odpowiedzialny jest Emitent reprezentowany przez samodzielnie:

– Prezes Zarządu – Edward Laufer

2. Oświadczenie Emitenta

Oświadczam, że według mojej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszej Nocie Informacyjnej są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym, oraz że nie pominęto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu (tu: Obligacji serii H), a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.¹


 Prezes Zarządu
 Edward Laufer

Vantage Development S.A.
 ul. Dąbrowskiego 44, 50-457 Wrocław
 REGON: 930778024 NIP: 8960000701

- 1 -

¹ Wyłączenie z obowiązku zawarcia umowy z Autoryzowanym Doradcą na podstawie § 18 ust. 18 pkt 1) oraz pkt 3) Regulaminu ASO.

3 Czynniki ryzyka

3.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta

Ryzyko cen nieruchomości mieszkaniowych oraz cen gruntów

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej Vantage Development jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz komercyjnych. Obecnie spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta prowadzą również działalność związaną z najmem nieruchomości handlowych.

W związku z charakterem prowadzonej przez Emitenta działalności, wyniki finansowe oraz poziom marż realizowanych przez Emitenta zależą w dużym stopniu od cen nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, a przede wszystkim we Wrocławiu. W przypadku znaczącego spadku cen Emitent może zanotować obniżenie wyniku finansowego na skutek przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz spadek marży na działalności deweloperskiej.

W celu zabezpieczenia odpowiedniej ilości gruntu pod przyszłe mieszkaniowe projekty deweloperskie Grupa posiada tzw. bank ziemi. Załamanie się cen gruntów wpłynęłoby na obniżenie się wartości gruntów już posiadanych przez Spółkę i konieczność realizacji projektów przy uwzględnieniu wyższych kosztów gruntu w stosunku do firm konkurencyjnych realizujących projekty na gruntach nabywanych na bieżąco w cenach rynkowych. Tym samym Spółka realizowałaby relatywnie niższe marże na projektach prowadzonych z wykorzystaniem gruntu nabytego po wyższych cenach.

Ryzyka związane z realizacją mieszkaniowych projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie realizowane przez Emitenta wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania a następnie budowy. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe, takie projekty są, ze swej istoty, obarczone określonymi ryzykami. Takie ryzyka to w szczególności:

- nieuzyskanie w ogóle lub nieuzyskanie w planowanym przez Spółkę terminie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami Grupy,
- opóźnienia w zakończeniu budowy,
- koszty przewyższające koszty założone w budżecie spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi,
- niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców,
- niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego,
- nieszcześliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne,
- brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń,
- zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów.

Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu deweloperskiego. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta.

Ryzyko związane z utratą wykwalifikowanych firm podwykonawczych, w wyniku ich upadku na skutek złej kondycji finansowej oraz tendencja do wzrostu wynagrodzeń firm podwykonawczych

W ostatnim czasie istnieje ryzyko problemów finansowych firm budowlanych. Jednocześnie na rynku pojawiły się sygnały o tendencji do wzrostu wynagrodzeń firm podwykonawczych. Grupa wybierając wykonawców inwestycji korzysta z renomowanych firm oraz bada ich sytuację majątkową. Nie można jednak wykluczyć, iż pomimo podjętych działań kondycja finansowa wykonawców może ulec pogorszeniu co uniemożliwi im dalszą realizację prac.

Ryzyko walutowe

Grupa kapitałowa Emitenta osiąga przychody z najmu powierzchni. Przychody z tych transakcji osiągane są w walucie EUR, co naraża Grupę na ryzyko zmiany kursu walutowego. W celu zabezpieczenia ryzyka walutowego Grupa kapitałowa Emitenta zaciąga zobowiązania z tytułu kredytu w walucie, w której otrzymuje przepływy pieniężne z najmu, dążąc do jak najlepszego zbliżenia terminów płatności rat kredytu i planowanych przepływów z najmu i sprzedaży budynku. W ten sposób Grupa kapitałowa Emitenta zmniejsza ryzyko walutowe ponieważ zmiany kursu walutowego wywierają równoczesny i przeciwny wpływ na wycenę i płatności z tytułu kredytu oraz na planowane przepływy pieniężne.

Zmiany przepływów pieniężnych instrumentu zabezpieczającego wyliczane są jako kwoty niedyskontowane w oparciu o zmiany średniego kursu NBP z dnia bilansowego (dzień dokonania pomiaru efektywności) lub średniego kursu NBP z dnia

poprzedzającego zapłatę raty kapitałowej kredytu wyznaczonej jako instrument zabezpieczający (dotyczy zapłat rat kredytu w okresie zabezpieczenia) i kursu przewalutowania kredytu pomnożonego przez nominal instrumentu zabezpieczającego. Szczegóły dotyczące zawartych przez Grupę kapitałową Emitenta transakcji zabezpieczających ryzyko walutowe opisane są w sprawozdaniach finansowych.

3.2 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem rynkowym Emitenta

Ryzyko związane z brakiem stabilności i zmiennością polskiego systemu podatkowego

Polski system podatkowy charakteryzuje się szczególnie częstymi zmianami przepisów, w wyniku czego wiele z nich nie posiada powszechnie przyjętej interpretacji lub też jest przedmiotem częstych zmian w zakresie ich interpretacji przez organy podatkowe. Brak stabilności polskiego systemu podatkowego utrudnia planowanie podatkowe i zwiększa ryzyko naruszenia przepisów prawa podatkowego. Dokonywanie zmian w zakresie interpretacji przepisów prawa przez organy podatkowe w połączeniu z relatywnie długim okresem przedawniania zobowiązań podatkowych i wysokimi karami za zaległości podatkowe mogą powodować ryzyka podatkowe w zakresie znacznie wyższym niż w krajach posiadających bardziej stabilny system podatkowy. Brak stabilności systemu podatkowego w Polsce może mieć w przyszłości istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Emitenta.

Ryzyko związane z ograniczeniem dostępności finansowania dla potencjalnych klientów

Wzrost stóp procentowych, pogorszenie się sytuacji ekonomicznej polskich gospodarstw oraz administracyjne ograniczenie możliwości banków w zakresie udzielania kredytów i pożyczek ze względu na wpływ wydanych przez Komisję Nadzoru Finansowego Rekomendacji T i S, mogą spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a tym samym mniejsze zainteresowanie projektami realizowanymi przez Emitenta. Ewentualny wzrost stóp procentowych oraz wyższe marże banków mogą spowodować, że potencjalni nabywcy nowych mieszkań nie będą w stanie uzyskać finansowania. Również ten czynnik może przyczynić się do spadku popytu na nowe mieszkania i domy. Wyżej wymienione okoliczności i zdarzenia mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Emitenta.

Ryzyko związane z cyklicznością na rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce charakteryzuje cykliczność. W związku z tym liczba corocznie oddawanych nowych mieszkań zmienia się z roku na rok w zależności, między innymi, od: ogólnych czynników makroekonomicznych w Polsce, zmian demograficznych w danych obszarach miejskich, dostępności finansowania oraz cen mieszkań już istniejących i nowych. Zazwyczaj skutkiem zwiększonego popytu jest wzrost marży deweloperów oraz wzrost liczby nowych projektów. Ze względu na czas trwania procesu inwestycyjnego, istnieje ryzyko, że po ukończeniu projektu rynek będzie nasycony i deweloper nie będzie w stanie sprzedać mieszkań bez obniżenia marży zysku. Cykliczność rynku może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, płynność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Emitenta.

Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko utraty lub zachwiania płynności finansowej przy pomocy narzędzia do okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie ze źródeł finansowania, takich jak kredyty inwestycyjne, pożyczki, leasing oraz obligacje. W ocenie Zarządu Emitenta wskaźniki finansowe określające płynność oraz zdolność do spłaty zobowiązań dla spółki kształtują się na bezpiecznym poziomie, struktura finansowania Grupy jest dopasowana do realizowanych przez nią projektów, a stan środków pieniężnych pozwala na dalszy rozwój. Ponadto realizacja obecnie prowadzonych projektów przebiega zgodnie z harmonogramem, dlatego Emitent w najbliższej przyszłości nie przewiduje wystąpienia zachwiania płynności finansowej.

Ryzyko eskalacji kryzysu wschodniego

Obserwowany kryzys polityczny i gospodarczy na wschodzie Europy, może wywołać skutki odczuwalne dla Polski, co może spowodować spowolnienie wzrostu gospodarczego. Konsekwencją tej sytuacji jest duża niepewność przy podejmowaniu decyzji zarówno przez indywidualnych klientów (mieszkania, domy) jak i przez firmy (powierzchnie biurowe). Mimo zawirowań politycznych i gospodarczych Polska nadal jest postrzegana jako rynek stabilny i bezpieczny jednak nie można wykluczyć, że w kolejnych okresach będziemy mieli do czynienia ze spadkiem popytu na produkty oferowane przez Grupę.

Ryzyko związane ze zmianą stóp procentowych

Oferowane obligacje będą obligacjami o oprocentowaniu zmiennym, wobec czego nabywcy wystawiają się na ryzyko zmiany stóp procentowych. Spadek stóp obniży wartość przyszłych, należnych odsetek tym samym może obniżyć atrakcyjność obligacji.

3.3 Czynniki ryzyka związane z obligacjami i notowaniem obligacji w ASO

Ryzyko braku płynności Obligacji

Jeżeli obligacje nie będą notowane na żadnym rynku zorganizowanym, płynność tego instrumentu będzie niska. Nie można więc zapewnić, że osoba nabywająca oferowane obligacje Emitenta będzie mogła je zbyć w dowolnym terminie i po satysfakcjonującej cenie. Jednocześnie, nawet w przypadku notowania Obligacji na niektórych rynkach, notowania takie mogą zostać zawieszone lub instrumenty finansowe mogą zostać z takiego obrotu wykluczone- na zasadach przewidzianych przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub w regulacjach organizatorów rynków.

Ryzyko związane z płynnością obrotu na rynku ASO CATALYST

Przy wprowadzaniu Obligacji do obrotu na rynku ASO CATALYST istnieje ryzyko, że wtórny obrót Obligacjami na rynku ASO CATALYST będzie ograniczony z uwagi na niewielką podaż lub popyt ze strony inwestorów. Istnieje wiele czynników, w tym w szczególności gospodarczych, niezależnych od Emitenta, które mogą kształtować popyt oraz poziom cen na rynku ASO CATALYST. Czynnikiem kształtującym cenę Obligacji mogą być między innymi: płynność rynku obligacji, bieżąca ocena sytuacji finansowej Emitenta przez inwestorów oraz ekonomiczne i polityczne czynniki zewnętrzne, jak również nadzwyczajne zdarzenia sił przyrody. W związku z powyższym, nabywca Obligacji przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej powinien uwzględnić ryzyko braku możliwości sprzedaży Obligacji w dowolnym momencie oraz po satysfakcjonującej cenie.

Ryzyko wstrzymania wprowadzenia Obligacji do obrotu oraz wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami

Przy wprowadzaniu obligacji do ASO CATALYST, zastosowanie będą miały postanowienia art. 78 ust. 2 Ustawy o Obrocie, zgodnie z którym w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwa obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, GPW lub BondSpot jako organizator alternatywnego systemu, na żądanie KNF, wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w tym alternatywnym systemie obrotu lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Ryzyko zawieszenia notowań Obligacji lub wykluczenia Obligacji z obrotu na rynku ASO CATALYST w razie wprowadzenia Obligacji do obrotu na tym rynku

Przy wprowadzaniu Obligacji do ASO CATALYST, do Emitenta zastosowanie będą miały poniższe regulacje.

Zawieszenie notowań Obligacji

Art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie przewiduje, że w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, na żądanie KNF, firma inwestycyjna organizująca alternatywny system obrotu **zawiesza** obrót tymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Na podstawie § 11 ust. 1 Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu **może zawiesić** obrót instrumentami finansowymi Emitenta na okres nie dłuższy niż 3 miesiące:

- jeśli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwa obrotu lub interes jego uczestników,
- na wniosek Emitenta.

Zgodnie z § 11 ust. 2 Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu **zawiesza** obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc w przypadkach określonych przepisami prawa.

Na podstawie § 9 ust. 2 i nast. Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy z Animatorem Rynku, a także w przypadku zawieszenia prawa do działania Animatora Rynku w alternatywnym systemie lub wykluczenia go z tego działania Organizator Alternatywnego Systemu **może zawiesić** obrót instrumentami finansowymi emitenta do czasu zawarcia i wejścia w życie nowej umowy z Animatorem Rynku.

Na mocy § 13 ust 1. Regulaminu ASO BondSpot, spółka BondSpot S.A. **może zawiesić** obrót instrumentami dłużnymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące z zastrzeżeniem § 14 ust. 3 i § 20 b ust.5 Regulaminu ASO BondSpot:

- na wniosek Emitenta,
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu.

W przypadkach określonych w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie spółka BondSpot S.A. **zawiesza** obrót instrumentami dłużnymi na okres nie dłuższy niż miesiąc. W przypadku powstania sytuacji nadzwyczajnej uniemożliwiającej korzystanie z urządzeń i środków technicznych rynku, przez co najmniej 5 członków ASO, spółka BondSpot S.A. może zawiesić obrót wszystkimi instrumentami dłużnymi (§ 13 ust. 2 i 3 Regulaminu ASO BondSpot).

Wykluczenie z obrotu

Na podstawie art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, na żądanie KNF, firma inwestycyjna organizująca alternatywny system obrotu **wyklucza** z obrotu wskazane przez KNF instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu na podstawie § 12 ust. 1 Regulaminu ASO **może wykluczyć** instrumenty finansowe z obrotu:

- a) na wniosek Emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez Emitenta dodatkowych warunków,
- b) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- c) wskutek ogłoszenia upadłości Emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania,
- d) wskutek otwarcia likwidacji Emitenta,
- e) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu Emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu na podstawie § 12 ust. 2 Regulaminu ASO wyklucza z obrotu instrumenty finansowe Emitenta:

- a) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- b) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- c) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,

po upływie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości Emitenta, obejmującej likwidację jego majątku lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie tej upadłości z powodu braku środków w majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi. Do terminu zawieszenia w tym przypadku nie stosuje się postanowienia § 11 ust. 1 Regulaminu ASO (tj. trzymiesięczny okres).

Dodatkowo, zgodnie z § 14 Regulaminu ASO BondSpot, spółka BondSpot S.A. **może wykluczyć** instrumenty dłużne z obrotu na Rynku:

- a) na wniosek Emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez Emitenta dodatkowych warunków,
- b) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- c) wskutek ogłoszenia upadłości Emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków na zaspokojenie kosztów postępowania,
- d) wskutek otwarcia likwidacji Emitenta.

Spółka BondSpot S.A. **wyklucza** instrumenty dłużne z obrotu na Rynku:

- a) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- b) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- c) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- d) po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości Emitenta, obejmującej likwidację jego majątku, lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie tej upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Zgodnie z § 14 ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Ryzyko naruszenia obowiązków ciążących na Emitencie w alternatywnym systemie obrotu, w tym obowiązków publikacyjnych

Zgodnie z § 17c ust. 1 Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu może:

- upomnieć Emitenta,
- nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł,

jeżeli ten nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w Regulaminie ASO. Obowiązki, o których mowa w przytoczonym przepisie to w szczególności:

- a) obowiązek niezwłocznego sporządzenia i przekazania Organizatorowi Alternatywnego Systemu Obrotu na jego zadanie kopii dokumentów oraz do udzielenia pisemnych wyjaśnień w zakresie dotyczącym jego instrumentów finansowych, jak również dotyczącym działalności Emitenta, jego organów lub ich członków, (§ 15a Regulaminu ASO),
- b) obowiązek zlecenia firmie inwestycyjnej lub innemu podmiotowi będącemu spółką prawa handlowego świadczącemu usługi związane z obrotem gospodarczym, w tym usługi doradztwa finansowego, doradztwa prawnego lub audytu finansowego, dokonania analizy sytuacji finansowej i gospodarczej emitenta oraz jej perspektyw na przyszłość, a także sporządzenia dokumentu zawierającego wyniki dokonanej analizy oraz opinie, co do możliwości podjęcia lub kontynuowania przez Emitenta działalności operacyjnej oraz perspektyw jej prowadzenia w przyszłości, oraz opublikowania nie później niż w ciągu 45 dni od opublikowania decyzji Organizatora Alternatywnego Systemu nakładającej na emitenta obowiązek takiego wykonania badania oraz w przypadku powzięcia przez Organizatora Alternatywnego Systemu uzasadnionych wątpliwości, co do zakresu Dokonanej analizy lub uznania, że dokument, o którym mowa powyżej, zawiera istotne braki, obowiązek wykonania zaleceń Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu (§ 15b Regulaminu ASO),
- c) obowiązki informacyjne (§ 17 i § 17a Regulaminu ASO),
- d) obowiązek zawarcia umowy z Autoryzowanym doradcą w ciągu 30 dni w przypadku, gdy w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu zachodzi konieczność dalszego współdziałania Emitenta przy wykonywaniu obowiązków informacyjnych z podmiotem uprawnionym do wykonywania zadań Autoryzowanego Doradcy (§ 17b Regulaminu ASO).

Na mocy § 17c ust. 2 Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej, może wyznaczyć Emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać Emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO, w przypadku gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu może:

- a) nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt nie może przekraczać 50.000 zł,
- b) zawiesić obrót instrumentami finansowymi Emitenta w alternatywnym systemie,
- c) wykluczyć instrumenty finansowe Emitenta z obrotu w alternatywnym systemie.

Na mocy § 17c ust. 7, Organizator Alternatywnego Systemu może postanowić o nałożeniu kary pieniężnej łącznie z karą zawieszenia obrotu albo karą wykluczenia z obrotu.

Zgodnie z § 20b Regulaminu ASO BondSpot:

1) jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących na rynku lub nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w niniejszym rozdziale, w szczególności obowiązki określone w §18 – 20a, spółka BondSpot S.A. może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- a) upomnieć emitenta,
- b) nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł;

2) Spółka BondSpot S.A., podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej może wyznaczyć Emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać Emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących na rynku;

3) W przypadku, gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących na rynku lub nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w Regulaminie ASO BondSpot, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie ust. 2., spółka BondSpot S.A. może:

- a) nałożyć na Emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie pkt 1) lit. b nie może przekraczać 50.000 zł,
- b) zawiesić obrót instrumentami dłużnymi Emitenta na rynku,

- c) wykluczyć instrumenty dłużne Emitenta z obrotu na rynku.

Zgodnie z § 20b ust. 7 Regulaminu ASO BondSpot, Spółka BondSpot S.A. może postanowić o nałożeniu kary pieniężnej łącznie z karą zawieszenia obrotu albo karą wykluczenia z obrotu. Wymienione powyżej przypadki zawieszenia notowań Obligacji w Alternatywnym Systemie Obrotu oraz wykluczenia Obligacji z obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu mogą skutkować dla Obligatariuszy utrudnieniami w sprzedaży Obligacji.

Ryzyko możliwości nałożenia na Emitenta kar pieniężnych przez Komisję z tytułu niewykonywania obowiązków wynikających z przepisów prawa

Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć na Emitenta karę administracyjną w przypadku niedopełnienia obowiązków informacyjnych wynikających z przepisów prawa, a w szczególności przepisów art. 96 Ustawy o ofercie publicznej oraz przepisów art. 176 Ustawy o Obrocie.

Ryzyko płynności obrotu oraz wyceny Obligacji

Notowanie Obligacji w Alternatywnym Systemie Obrotu wiąże się z ryzykiem zmienności kursu oraz ograniczonej płynności, wskutek oddziaływania na siebie sił popytu i podaży. Wśród determinantów reakcji inwestorów należy upatrywać:

- polepszenie lub pogorszenie wyników działalności Emitenta;
- ogólna płynność na rynku obligacji korporacyjnych;
- koniunktura na rynkach kapitałowych w skali krajowej i globalnej;
- regulacje prawne i podatkowe;
- zmiany koniunktury makroekonomicznej kraju oraz regionu;
- stabilność polityczna kraju.

Wskutek zaistniałych powyższych zdarzeń kurs obligacji może podlegać istotnym wahanom, przez co obligatariusze mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania zaplanowanego zysku (bądź uzyskania większego niż planowanego zysku). Dodatkowo płynność Obligacji może okazać się bardzo niska, co wpłynąć może na utrudnioną sprzedaż Obligacji po oczekiwanej przez Obligatariusza cenie.

Bazując na powyższym Emitent nie może zagwarantować swobody zbycia Obligacji poprzez ASO w dowolnym terminie po zadowalającej Obligatariusza cenie.

Ryzyko niewywiązywania się lub nieterminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji

Istnienie ryzyka pogorszenia się sytuacji ekonomicznej Emitenta w przyszłości. Może to skutkować niewywiązaniem się lub nieterminowym wywiązywaniem się przez Emitenta ze zobowiązań wynikających z obligacji wyemitowanych i niewykupionych do dnia sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej. W przypadku utraty płynności finansowej Emitenta istnieje ryzyko niewykupienia lub nieterminowego wykupienia obligacji wyemitowanych i niewykupionych do dnia sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej oraz ryzyko związane z brakiem płatności lub nieterminową płatnością odsetek od obligacji wyemitowanych i niewykupionych do dnia sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej. Taka sytuacja może skutkować utratą całości lub części zainwestowanego kapitału.

Od dnia emisji obligacji serii E, F, G, H, I, K i L do dnia sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej nie wystąpiły przesłanki do wcześniejszego wykupu obligacji oraz nie wystąpiły przypadki wcześniejszego wykupu.

Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji

Obligacje serii H są obligacjami niezabezpieczonymi. Emitent nie planuje ustanawiać zabezpieczeń w przyszłości. W szczególności oznacza to, że ani Emitent, ani żaden inny podmiot nie obciążył aktywów na rzecz uprawnionych z Obligacji ani też nie dokonał wyodrębnienia środków pieniężnych z przeznaczeniem na ten cel.

Obligatariusz powinien mieć świadomość, że w przypadku niewykupienia Obligacji przez Emitenta dochodzenie ewentualnych roszczeń od Emitenta będzie mogło być prowadzone na zasadach ogólnych tj. w sposób przewidziany w przepisach kodeksu cywilnego, kodeksu postępowania cywilnego na podstawie art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

Istnieje ryzyko, że w sytuacji trwałej utraty przez Emitenta płynności finansowej, aktywa posiadane przez Emitenta mogą okazać się niewystarczające do zaspokojenia roszczeń finansowych Obligatariuszy.

Ryzyko konfliktu interesów

Oferujący świadczył na rzecz Emitenta usługi bankowości inwestycyjnej. W szczególności Oferujący sporządzał analizy finansowe, pełnił rolę oferującego obligacje Emitenta serii B, C, E i F, a także prowadził ewidencję tych obligacji. Powyższe

może prowadzić do powstania rzeczywistego lub potencjalnego konfliktu interesów. Oferujący podejmuje działania zmierzające do niepowstawania konfliktów interesów, a gdy okaże się to niemożliwe, podejmuje działania zmierzające do takiego zarządzania przedmiotowymi konfliktami interesów, które możliwie najpewniej zabezpieczą inwestorów przed ich ewentualnymi skutkami.

Ryzyko związane z formułą Zgromadzenia Obligatariuszy

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, część decyzji dotyczących Obligacji jest podejmowana na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Zwołanie takiego zgromadzenia wymaga podjęcia określonych czynności. Informacja o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy jest podawana do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie stosownego ogłoszenia na stronie internetowej Emitenta, a poszczególni obligatariusze nie są indywidualnie informowani o zwołaniu takiego zgromadzenia. Dodatkowo decyzje są podejmowane większością głosów w związku z czym obligatariusze głosujący przeciw, wstrzymujący się od głosu lub nie uczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy muszą się liczyć z faktem, iż działania podejmowane w wyniku podjętych uchwał na takim Zgromadzeniu Obligatariuszy mogą być sprzeczne z ich decyzjami, działaniami lub interesami, co zostało wcześniej opisane w Warunkach Emisji Obligacji.

4 Cele emisji

Cel emisji nie został określony w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach.

5 Rodzaj emitowanych dłużnych instrumentów finansowych

Obligacje są papierami wartościowymi emitowanymi w serii H, na okaziciela, o zmiennym oprocentowaniu. Obligacje serii H są obligacjami niezabezpieczonymi. Obligacje serii H są papierem wartościowym, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem posiadacza Obligacji i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń określonych w Warunkach Emisji Obligacji.

Obligacje serii H stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe, bezpośrednie i niezabezpieczone zobowiązania Emitenta wobec Obligatariusza i są równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niezabezpieczonych i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta oraz podlegają zaspokojeniu w takich samych proporcjach, jak te zobowiązania.

Podstawowymi uprawnieniami Obligatariusza Obligacji serii H są: (i) prawo do świadczenia pieniężnego w postaci wykupienia Obligacji przez Emitenta, po cenie nominalnej w Dniu Wykupu albo Dniu Wcześniejszego Wykupu w rozumieniu Warunków Emisji Obligacji (ii) prawo do żądania Przedterminowego Wykupu Obligacji w przypadku zaistnienia Przypadku Naruszenia (zgodnie z definicją w pkt 17.5 Warunków Emisji Obligacji), (iii) prawo do otrzymania świadczenia pieniężnego w postaci odsetek płatnych w trzymiesięcznych okresach odsetkowych ustalonych zgodnie z pkt 9 Warunków Emisji Obligacji serii H.

Poza uprawnieniami opisanymi powyżej, z posiadaniem Obligacji serii H nie jest związane uprawnienie do otrzymania jakichkolwiek świadczeń dodatkowych, ani obowiązek świadczeń dodatkowych na rzecz Spółki. W szczególności Obligacje nie uprawniają do objęcia albo zamiany na akcje Spółki.

Emisja Obligacji serii H dokonywana jest na podstawie (i) art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, (ii) uchwały Zarządu spółki Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu nr 27/03/2015 z dnia 27 marca 2015 roku w sprawie emisji obligacji serii H.

Obligacje serii H zostały wyemitowane w dniu emisji tj. w dniu 16 kwietnia 2015 roku.

Obligacje serii H zostały wyemitowane jako papiery wartościowe niemające formy dokumentu w rozumieniu art. 5a Ustawy o Obligacjach, a z chwilą wyemitowania zostały zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie („KDPW”), zgodnie z Ustawą o Obligacjach i Ustawą o Obrocie.

Przenoszenie praw z Obligacji serii H podlega zasadom określonym w art. 7 i nast. Ustawy o Obrocie oraz Regulacjom KDPW. Zgodnie z art. 7 Ustawy o Obrocie prawa ze zdematerializowanych papierów wartościowych powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych i przysługują osobie będącej posiadaczem tego rachunku. Umowa zobowiązująca do przeniesienia zdematerializowanych papierów wartościowych przenosi te papiery z chwilą dokonania odpowiedniego zapisu na rachunku papierów wartościowych, z tym że dokonanie zapisu na rachunku papierów wartościowych następuje po dokonaniu zarejestrowania przeniesienia papierów wartościowych pomiędzy odpowiednimi kontami depozytowymi, o których mowa w art. 57 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Obrocie. W przypadku gdy ustalenie prawa do

pożytków ze zdematerializowanych papierów wartościowych nastąpiło w dniu, w którym w depozycie papierów wartościowych powinno zostać przeprowadzone rozliczenie transakcji, lub później, a papiery te są nadal zapisane na rachunku zbywcy, pożytki przypadają nabywcy w chwili dokonania zapisu na jego rachunku papierów wartościowych. W przypadku gdy nabycie zdematerializowanych papierów wartościowych nastąpiło na podstawie zdarzenia prawnego powodującego z mocy ustawy przeniesienie tych papierów, zapis na rachunku papierów wartościowych nabywcy jest dokonywany na jego żądanie.

Emisja Obligacji serii H została przeprowadzona zgodnie z prawem polskim, na podstawie propozycji nabycia Obligacji serii H dokonanej zgodnie z art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach. Emisja Obligacji serii H nie stanowiła oferty publicznej w rozumieniu art. 3 ust. 1 Ustawy o ofercie publicznej.

6 Wielkość emisji

Wielkość emisji Obligacji serii H wynosi 24.530 sztuk Obligacji o wartości nominalnej 24.530.000,- PLN.

7 Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji

Wartość nominalna i cena emisyjna jednej sztuki Obligacji serii H są równe i wynoszą 1.000,- (słownie: jeden tysięcy) PLN.

8 Informacja o wynikach subskrypcji lub sprzedaży dłużnych instrumentów finansowych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu ASO

8.1 Data rozpoczęcia i zakończenie subskrypcji

Okres składania zapisów trwał od 27 marca 2015 r. do 16 kwietnia 2015 r. do godziny 11.00.

8.2 Data przydziału instrumentów finansowych

Przydział instrumentów finansowych nastąpił w dniu 16 kwietnia 2015 r.

8.3 Liczba instrumentów finansowych objętych subskrypcją

W ramach subskrypcji, objętych zostało 24.530 (dwadzieścia cztery tysiące pięćset trzydzieści) Obligacji.

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

Nie dotyczy. Przydzielono wszystkie instrumenty finansowe, na które złożono zapisy.

8.5 Liczba instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji

W ramach przeprowadzonej subskrypcji, przydzielono 24.530 (dwadzieścia cztery tysiące pięćset trzydzieści) Obligacji.

8.6 Cena po jakiej instrumenty finansowe były nabywane (obejmowane)

Obligacje obejmowane były po cenie nominalnej 1.000 (jeden tysięcy) PLN każda.

8.7 Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją

W ramach subskrypcji zostało złożonych w sposób ważny i skuteczny 13 formularzy zapisu.

8.8 Liczba osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji

Obligacje przydzielono łącznie 13 osobom prawnym.

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

Nie dotyczy. Nie występowały umowy o subemisję.

- 8.10 łączna wysokość kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji wraz z metodami rozliczenia kosztów emisji w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym Emitenta

Łączne koszty emisji wyniosły: 493 540,00 (słownie: czterysta dziewięćdziesiąt trzy tysiące pięćset czterdzieści zł).

Zgodnie z polityką rachunkowości koszty emisji obligacji rachunkowo odnoszone są w kwocie netto na konto rozliczeń międzyokresowych kosztów i rozliczane w czasie miesięcznie, proporcjonalnie do długości trwania obligacji. Natomiast same obligacje wyceniane są według zamortyzowanego kosztu, z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej (zgodnie z ust. 47 MSR 39).

9 Warunki wykupu Obligacji i warunki wypłaty oprocentowania

9.1 Warunki wykupu Obligacji

Dzień Wykupu Obligacji serii H przypada na dzień 16 kwietnia 2018 r.

Jeżeli jednak Dzień Wykupu serii H przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje serii H zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Wykup Obligacji serii H nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza kwoty stanowiącej iloczyn wartości nominalnej jednej Obligacji oraz liczby Obligacji danego Obligatariusza, powiększonej o pozostałe do zapłaty odsetki naliczone do Dnia Wykupu.

Wykup Obligacji serii H będzie dokonywany za pośrednictwem KDPW zgodnie z Regulacjami KDPW.

Osobami uprawnionymi do otrzymania świadczeń z tytułu wykupu Obligacji będą Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje na swoim rachunku papierów wartościowych na 6 Dni Roboczych przed Dniem Wykupu tj. w dniu 6 kwietnia 2018 r. dla obligacji serii H. Przelew środków pieniężnych stanowiących kwotę wykupu nastąpi w Dniu Wykupu.

Z chwilą wykupu Obligacje serii H ulegają umorzeniu.

Za moment spełnienia świadczenia pieniężnego przyjmuje się moment uznania rachunku bankowego Obligatariusza. W przypadku nieterminowych płatności, Obligatariusz będzie uprawniony do otrzymania odsetek ustawowych.

Obligacje serii H podlegają również wykupowi w przypadku przymusowego Przedterminowego Wykupu Obligacji w przypadku zaistnienia Przypadku Naruszenia, zgodnie z definicją w pkt. 17.4 oraz pkt. 17.5 Warunków Emisji Obligacji serii H, stanowiących Załącznik nr 4 do niniejszej Noty Informacyjnej.

9.2 Przedterminowy Wykup Obligacji

Przedterminowy Wykup Obligacji serii H będzie dokonywany za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych, na których będą zapisane Obligacje, zgodnie z Regulacjami KDPW. W takim przypadku podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia pieniężnego przez Emitenta będzie liczba Obligacji zapisana na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza.

Przedterminowy Wykup Obligacji serii H nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza kwoty stanowiącej iloczyn wartości nominalnej jednej Obligacji oraz liczby Obligacji danego Obligatariusza, powiększonej o pozostałe do zapłaty odsetki naliczone do dnia, w którym Obligacje stały się wymagalne z mocy prawa lub na mocy Warunków Emisji Obligacji serii H, zgodnie z żądaniem wcześniejszego wykupu, o którym mowa w pkt. 17.4 Warunków Emisji Obligacji serii H lub zgodnie z przedterminowym wykupem na żądanie Emitenta określonym w pkt. 18 Warunków Emisji Obligacji.

Z chwilą dokonania Przedterminowego Wykupu, Obligacje serii H objęte Przedterminowym Wykupem ulegają umorzeniu.

Przedterminowy Wykup Obligacji serii H ma miejsce w przypadku:

- 1) likwidacji lub wydania przez Sąd postanowienia o rozwiązaniu Emitenta albo podjęcia uchwały walnego zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta – z dniem otwarcia likwidacji Emitenta, wydania postanowienia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęcia uchwały walnego zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta;
- 2) na żądanie Obligatariusza („Żądanie Przedterminowego Wykupu”):
 - (i) jeżeli Emitent nie wypełni w terminie, w całości lub w części zobowiązań wynikających z Obligacji;
 - (ii) wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu.

Podstawami Wcześniejszego Wykupu, o których mowa powyżej są zdarzenia określone w ppkt. Od 17.5.1 do 17.5.13 Warunków Emisji Obligacji.

W przypadku Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza, zobowiązania z Obligacji serii H stają się wymagalne z upływem 30 Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Emitenta Żądania Przedterminowego Wykupu, chyba że czynności naprawcze, określone w pkt. 17.8 Warunków Emisji Obligacji, podjęte w terminie wskazanym w pkt. 17.8, będą skutkowały wystąpieniem stanu odpowiadającego sytuacji niewystąpienia okoliczności, o których mowa w pkt 17.4.2 ust. (i) – (ii) Warunków Emisji Obligacji serii H.

Prawo do przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta przysługuje Emitentowi w dowolnym terminie przypadającym po upływie 6 miesięcy od Dnia Emisji. Osobami uprawnionymi do otrzymania świadczeń z tytułu przedterminowego wykupu obligacji na żądanie Emitenta będą Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje na koniec dnia przypadającego na 6 (szósty) Dzień Roboczy przed dniem Przedterminowego Wykupu na żądanie Emitenta. Najpóźniej na miesiąc przed dniem Przedterminowego Wykupu Emitent ma obowiązek ustalić i ogłosić szczegółowe warunki Przedterminowego Wykupu na stronie internetowej.

Od dnia emisji obligacji serii H do dnia sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej nie wystąpiły przesłanki do wcześniejszego wykupu obligacji.

W razie ogłoszenia przedterminowego obligatoryjnego wykupu Obligacji Emitent:

1. złoży w KDPW wniosek o przeprowadzenie jego obsługi;
2. złoży do podmiotu prowadzącego alternatywny system obrotu, na którym odbywa się obrót Obligacjami podlegającymi przedterminowemu obligatoryjnemu wykupowi o zawieszenie obrotu tymi Obligacjami.

9.3 Warunki wypłaty oprocentowania

Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej.

Obligatariuszowi przysługują odsetki obliczone według zmiennej stopy procentowej, powiększonej o marżę, płatne od Dnia Przydziału, co trzy miesiące na ostatni dzień każdego okresu odsetkowego.

Stawką referencyjną dla określenia stopy procentowej jest trzymiesięczna stopa bazowa WIBOR (WIBOR 3M), ustalana dla każdego okresu odsetkowego na 6 Dni Roboczych przed rozpoczęciem danego okresu odsetkowego ustalonego zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji serii H. Do stawki referencyjnej doliczana będzie marża dla Obligatariuszy ustalona na poziomie 5,00 % dla Obligacji serii H.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczeń będzie liczba Obligacji serii H znajdujących się na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza o godzinie 23:59 w dniu, wskazanym w tabeli poniżej jako „Data ustalenia prawa do odsetek”. Odsetki będą wypłacane za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych, na których będą zapisane Obligacje. Wysokość Odsetek w danym Okresie Odsetkowym jest stała.

Jeżeli dzień płatności odsetek przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, odsetki zostaną zapłacone w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po dniu płatności odsetek, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Okres Odsetkowy oznacza okres od Dnia Przydziału (nie wliczając tego dnia) do pierwszego dnia płatności odsetek (wliczając ten dzień) i każdy następny okres biegnący od dnia następującego po poprzednim dniu płatności odsetek (nie wliczając tego dnia) do następnego dnia płatności odsetek (wliczając ten dzień), z zastrzeżeniem, że okres odsetkowy może mieć inną długość ze względu na Przedterminowy Wykup Obligacji, o którym w pkt 17 Warunków Emisji Obligacji serii H.

Dni wskazane, jako początek okresu odsetkowego nie będą uwzględnione w obliczeniach długości trwania danego okresu odsetkowego. Okresy odsetkowe ustala się następująco:

Okresy odsetkowe**Tabela 1 Okresy odsetkowe emisji obligacji serii H**

Nr okresu odsetkowego	Data ustalenia wysokości stawki referencyjnej	Pierwszy dzień okresu odsetkowego	Dzień ustanowienia praw do odsetek	Ostatni dzień okresu odsetkowego	Liczba dni w okresie odsetkowym
1	2015-04-07	2015-04-16	2015-07-08	2015-07-16	91
2	2015-07-07	2015-07-16	2015-10-08	2015-10-16	92
3	2015-10-07	2015-10-16	2016-01-08	2016-01-16	92
4	2016-01-07	2016-01-16	2016-04-08	2016-04-16	91
5	2016-04-07	2016-04-16	2016-07-08	2016-07-16	91
6	2016-07-07	2016-07-16	2016-10-07	2016-10-16	92
7	2016-10-06	2016-10-16	2017-01-05	2017-01-16	92
8	2017-01-04	2017-01-16	2017-04-07	2017-04-16	90
9	2017-04-06	2017-04-16	2017-07-07	2017-07-16	91
10	2017-07-06	2017-07-16	2017-10-06	2017-10-16	92
11	2017-10-05	2017-10-16	2018-01-08	2018-01-16	92
12	2018-01-05	2018-01-16	2018-04-06	2018-04-16	90

Wysokość odsetek będzie obliczana na podstawie rzeczywistej liczby dni w okresie odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku dla Obligacji serii H. Odsetki naliczane będą według zmiennej stopy procentowej zgodnie z następującą formułą:

$$K_n = \frac{N * (WIBOR3M + O_n) * D_n}{R}$$

gdzie:

K_n	oznacza kwotę odsetek za dany (n-ty) okres odsetkowy przypadający na jedną Obligację;
WIBOR 3M	stawka referencyjna w wysokości 3-miesięcznej stopy procentowej WIBOR (WIBOR 3M) ustalana dla każdego Okresu Odsetkowego na fixingu 7 Dni Roboczych przed rozpoczęciem danego Okresu Odsetkowego;
O_n	oznacza marżę ustaloną w zależności od serii Obligacji;
N	oznacza wartość nominalną jednej Obligacji;
D_n	oznacza liczbę dni w danym (n-tym) Okresie Odsetkowym (z wyłączeniem ostatniego dnia tego Okresu Odsetkowego);
R	oznacza 365 dni;

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do 1 (jednego) grosza (przy czym pół grosza i więcej będzie zaokrąglone w górę).

10 Wysokość i forma zabezpieczenia

Obligacje serii H są obligacjami niezabezpieczonymi.

11 Wartość zaciągniętych zobowiązań na dzień 31.12.2014 oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta (w ujęciu jednostkowym) na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia, czyli na dzień 31.12.2014 roku, wyniosła 70,2 mln PLN. Zarząd Emitenta przewiduje, że w okresie do całkowitego wykupu oferowanych obligacji zobowiązania Emitenta nie powinny wzrosnąć o więcej niż do 50% sumy bilansowej Emitenta (w ujęciu jednostkowym).

Wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta (w ujęciu skonsolidowanym) na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia, czyli na dzień 31.12.2014 roku, wyniosła 225,8 mln PLN. Zarząd Emitenta przewiduje, że w

okresie do całkowitego wykupu oferowanych obligacji zobowiązania Emitenta nie powinny wzrosnąć o więcej niż do 60% sumy bilansowej Emitenta (w ujęciu skonsolidowanym).

12 Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom obligacji orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji obligacji, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z obligacji, jeżeli przedsięwzięcie jest określone

Nie dotyczy. Cel emisji obligacji serii H nie został określony w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach.

Akcje Emitenta notowane są na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod kodem ISIN PLVTGDL00010.

Obligacje serii F (VTG0617) i serii E (VTG0618) wyemitowane przez Emitenta są notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A. i Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Tabela 2. Zobowiązania z tytułu obligacji

Data emisji	Seria	Wartość nominalna emisji [w tys. PLN]	Zadłużenie na 30.09.2015 (z odsetkami)	Maksymalny termin wykupu	Emisja notowana w ASO*
16.06.2014	E	13 260	13 114	06.2018	TAK
16.06.2014	F	23 500	23 295	06.2017	TAK
03.02.2015	G	10 000	10 104	02.2018	NIE
16.04.2015	H	24 530	24 468	04.2018	NIE
12.05.2015	I	10 000	9 999	05.2018	NIE
10.09.2015	K	10 000	9 768	09.2019	NIE
23.09.2015	L	15 000	14 682	09.2019	NIE

* informacja na dzień Noty Informacyjnej, niniejsza Nota Informacyjna dotyczy wprowadzenia obligacji serii H do ASO

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kwartał 2015 r.

Raporty bieżące i okresowe Emitenta dostępne są na stronie internetowej Emitenta pod adresem: <http://vantage-sa.pl/> w zakładce Relacje Inwestorskie, a następnie Raporty oraz na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. właściwej dla Emitenta.

13 Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne

Nie dotyczy. Obligacje nie przewidują świadczeń niepieniężnych.

14 Wycena przedmiotów stanowiących zabezpieczenie Obligacji

Obligacje serii H są obligacjami niezabezpieczonymi.

15 W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczbę głosów na walnym zgromadzeniu emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji – w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji, b) ogólną liczbę głosów na walnym zgromadzeniu emitenta – w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji

Nie dotyczy. Obligacje są obligacjami zwykłymi, nie uprawniają do zamiany na akcje Spółki.

16 W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa – dodatkowo: a) liczbę akcji przypadających na jedną obligację, b) cenę emisyjną akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji.

Nie dotyczy. Obligacje są obligacjami zwykłymi, nie uprawniają do objęcia akcji Spółki.

17 Załączniki

17.1 Aktualny odpis KRS w postaci wyciągu z Centralnej Ewidencji Krajowego Rejestru Sądowego

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 16.10.2015 godz. 11:21:50

Numer KRS: 0000030117

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW
pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze
Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz.1186, z późn. zm.)

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		24.07.2001		
Ostatni wpis	Numer wpisu	34	Data dokonania wpisu	24.06.2015
	Sygnatura akt	WR.VI NS-REJ.KRS/13205/15/443		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Dział 1

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

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. DOLNOŚLĄSKIE, powiat M. WROCŁAW, gmina M. WROCŁAW, miejsc. WROCŁAW
2.Adres	ul. DĄBROWSKIEGO, nr 44, lok. ---, miejsc. WROCŁAW, kod 50-457, poczta WROCŁAW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	- AKT NOTARIALNY Z DNIA 27.12.1995 R., SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA PAWŁA BŁASZCZAKA Z KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE PRZY UL.DŁUGIEJ 31, REP. A NR 21270/95; - ZMIANY DOTYCHCZAS NIEZAREJESTROWANE: AKT NOTARIALNY Z DNIA 30.03.2001 R., SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA JOLANTĘ OŁPIŃSKĄ Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU PRZY UL.GRABISZYŃSKIEJ 14/1, REP. A NR 1689/01: M.IN. ZMIANA STATUTU SPÓŁKI W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM ART.1, ART.7 ORAZ ART.22 UST.2 PKT.6, W TYM ZMIANA FIRMY SPÓŁKI.
	2	-26.09.2001 R., REP. A NR 5237/01, NOTARIUSZ JOLANTA OŁPIŃSKA Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU, ZMIENIONO ART. 10, ART. 17, DODANO ART. 28.1 PKT 4.
	3	28.02.2002 R. REPERTORIUM A NR 1134/02 KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU PRZY UL. GRABISZYŃSKIEJ 14/1 NOTARIUSZ JOLANTA OŁPIŃSKA ZMIANA TREŚCI ART.15 STAUTU SPÓŁKI
	4	AKT NOTARIALNY Z DNIA 20.12.2007 R., NOTARIUSZ BEATA BARANOWSKA-SEWERYN, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU PRZY UL. RUSKIEJ 3/4, REPERTORIUM A NR 10914/2007, UCHYŁONO W CAŁOŚCI DOTYCHCZASOWĄ TREŚĆ STATUTU SPÓŁKI I NADANO MU NOWE BRZMIENIE.
	5	AKT NOTARIALNY Z DNIA 29.01.2008 R., NOTARIUSZ BEATA BARANOWSKA-SEWERYN, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU PRZY UL. RUSKIEJ 3/4, REPERTORIUM A NR 1773/2008, ZMIENIONO §7 STATUTU
	6	AKT NOTARIALNY Z DNIA 09.04.2008 R., REP. A NR 6040/2008 SPORZĄDZONY PRZED ASESOREM NOTARIALNYM MARKIEM WYPARTEM ZASTĘPCĄ NOTARIUSZA BEATY BARANOWSKIEJ-SEWERYN Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU PRZY UL. RUSKIEJ 3/4, NA PODSTAWIE KTÓREGO ZMIENIONO PAR. 7 STATUTU SPÓŁKI.
	7	09.05.2011 R., NOTARIUSZ BEATA BARANOWSKA-SEWERYN, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU PRZY UL. 3/4, REP. A NR 40442/2011 - ZMIENIONO: § 6 PKT 1, § 7 PKT 1, § 9 PKT 2, § 15 PKT 1, W § 15 DODANO PKT 4, PKT 5, W § 16 DODANO PKT 7, § 18 PKT 2, § 18 PKT 3, § 18 PKT 4, § 18 PKT 5, § 19 PKT 3 - SKREŚLONO: § 7 PKT 2 PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY STATUTU
	8	19.08.2011 R., ASESOR NOTARIALNY ANNA LUBIENIECKA, ZASTĘPCA NOTARIUSZA BEATY BARANOWSKIEJ-SEWERYN, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU, UL. RUSKA 3/4, REPERTORIUM A NR 65968/2011 - ZMIENIONO: § 7 PKT 1.
	9	22.05.2013 R., NOTARIUSZ BEATA BARANOWSKA-SEWERYN Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU PRZY UL.RUSKIEJ 3/4, REPERTORIUM A NUMER 40856/2013 - ZMIANA §17 UST.2 PKT "N" STATUTU SPÓŁKI
	10	04.11.2013 R., NOTARIUSZ BEATA BARANOWSKA-SEWERYN Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU UL.RUSKA 3/4, REPERTORIUM A NR 96950/2013 - ZMIANA §7 STATUTU 22.05.2013 R., NOTARIUSZ BEATA BARANOWSKA-SEWERYN Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU UL. RUSKA 3/4, REPERTORIUM A NR 40856/2013 - ZMIANA §7 STATUTU SPÓŁKI

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub	NIE

majątku spółki nie wynikających z akcji?	
5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedyne go akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki		
1.Wysokość kapitału zakładowego		38 712 940,74 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego		-----
3.Liczba akcji wszystkich emisji		62440227
4.Wartość nominalna akcji		0,62 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego		38 712 940,74 ZŁ
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego		-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu		
1.Określenie wartości akcji objętych za aport	1	4 169 115,60 ZŁ

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	800000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
2	1.Nazwa serii akcji	B
	2.Liczba akcji w danej serii	5635316
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
3	1.Nazwa serii akcji	SERIA C
	2.Liczba akcji w danej serii	12764684
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

	uprzywilejowane	
4	1.Nazwa serii akcji	SERIA D
	2.Liczba akcji w danej serii	6724380
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
5	1.Nazwa serii akcji	E
	2.Liczba akcji w danej serii	30839464
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
6	1.Nazwa serii akcji	F
	2.Liczba akcji w danej serii	5676383
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych

Brak wpisów

Rubryka 11

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

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD SPÓŁKI
2.Sposób reprezentacji podmiotu		W PRZYPADKU ZARZĄDU JEDNOOSOBOWEGO DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST PREZES ZARZĄDU SAMODZIELNIE. W PRZYPADKU ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST PREZES ZARZĄDU SAMODZIELNIE LUB WSPÓLNIE DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU LUB CZŁONEK ZARZĄDU Z PROKURENTEM
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	LAUFER
	2.Imiona	EDWARD MICHAŁ
	3.Numer PESEL/REGON	56100206031
	4.Numer KRS	****

2	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	MEYSNER
	2.Imiona	ROMAN MACIEJ
	3.Numer PESEL/REGON	70061006813
	4.Numer KRS	****
3	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	PAWLUKOWICZ
	2.Imiona	DARIUSZ
	3.Numer PESEL/REGON	79020902195
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	DZIK
		2.Imiona	BOGDAN
		3.Numer PESEL	62051301318
	2	1.Nazwisko	DZIK
		2.Imiona	GRZEGORZ PIOTR
		3.Numer PESEL	60031501392
	3	1.Nazwisko	BIEGAJ
		2.Imiona	JÓZEF HENRYK
		3.Numer PESEL	57031507718
	4	1.Nazwisko	DZIK
		2.Imiona	JAKUB
		3.Numer PESEL	85052210311
	5	1.Nazwisko	PASZTETNIK
		2.Imiona	MAREK
		3.Numer PESEL	66010210837
	6	1.Nazwisko	KOWALSKI
		2.Imiona	MAREK ADAM

3.Numer PESEL

59080101455

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności

1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	2	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	3	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	4	66, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	5	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	6	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	7	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	8	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
	9	71, 12, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE INŻYNIERII I ZWIĄZANE Z NIĄ DORADZTWO TECHNICZNE

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	29.05.2002	01.01.2001 - 31.12.2001
	2	08.07.2003	01.01.2002 R. - 31.12.2002 R.
	3	09.07.2004	01.01.2003 R. - 31.12.2003 R.
	4	14.07.2005	01.01.2004 R. - 31.12.2004 R.
	5	21.07.2006	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.
	6	31.08.2007	01.01.2006 R - 31.12.2006 R.
	7	17.07.2008	01.01.2007R.-31.12.2007R.
	8	26.06.2009	01.01.2008-31.12.2008
	9	23.06.2010	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	10	27.05.2011	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	11	06.07.2012	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	12	11.06.2013	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	13	27.05.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	14	08.06.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014

2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2001 - 30.09.2001
	2	*****	01.01.2002 R. - 31.12.2002 R.
	3	*****	01.01.2006 R - 31.12.2006 R.
	4	*****	01.01.2007R.-31.12.2007R.
	5	*****	01.01.2008-31.12.2008
	6	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	7	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	8	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	9	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	10	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	11	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	1.01.2001 - 31.12.2001
	2	*****	01.01.2002 R. - 31.12.2002 R.
	3	*****	01.01.2003 R. - 31.12.2003 R.
	4	*****	01.01.2004 R. - 31.12.2004 R.
	5	*****	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.
	6	*****	01.01.2006 R - 31.12.2006 R.
	7	*****	01.01.2007R.-31.12.2007R.
	8	*****	01.01.2008-31.12.2008
	9	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	10	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	11	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	12	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	13	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	14	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2001 - 31.12.2001
	2	*****	01.01.2002 R. - 31.12.2002 R.
	3	*****	01.01.2003 R. - 31.12.2003 R.
	4	*****	01.01.2004 R. - 31.12.2004 R.
	5	*****	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.
	6	*****	01.01.2006 R - 31.12.2006 R.
	7	*****	01.01.2007R.-31.12.2007R.
	8	*****	01.01.2008-31.12.2008
	9	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	10	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	11	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	12	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	13	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	14	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

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

1.Skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe	1	06.07.2012	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	2	11.06.2013	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	3	27.05.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	08.06.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
2.Opinia biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	2	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
3.Uchwała lub postanowienie o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	2	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
4.Sprawozdanie z działalności jednostki dominującej	1	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	2	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

Brak wpisów

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości, o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości z uwagi na fakt, że majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania

Brak wpisów

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

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

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

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki

1. Określenie okoliczności	ROZWIĄZANIE
2. Informacja o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki	26.09.2001 R. NOTARIUSZ JOLANTA OŁPIŃSKA, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU, REP. A NR 5237/01 UCHWAŁA NR 1 NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA.

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

1	1. Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE CZĘŚCI MAJĄTKU INNEJ SPÓŁKI W WYNIKU PODZIAŁU
	2. Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	PLANOWANE WARUNKOWE PRZEJĘCIE CZĘŚCI MAJĄTKU SPÓŁKI IMPEL SPÓŁKA AKCYJNA (SPÓŁKA DZIELONA) NA PODSTAWIE ART. 529 § 1 PKT 4 KSH POPRZECZ PRZENIESIENIE NA VANTAGE DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA (SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA) ZORGANIZOWANEJ CZĘŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA SPÓŁKI DZIELONEJ W POSTACI ZAKŁADU ECOIMPEL - UCHWAŁA NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY SPÓŁKI VANTAGE

DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z DNIA 19.08.2011 R. SPORZĄDZONA PRZEZ ASESORA NOTARIALNEGO ANNĘ LUBIEŃSKĄ ZASTĘPCĘ NOTARIUSZA BEATY BARANOWSKIEJ - SEWERYN REP A NR 65968/2011.

Podrubryka 1

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

Brak wpisów

Podrubryka 2

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

Brak wpisów

2	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE CZĘŚCI MAJĄTKU INNEJ SPÓŁKI W WYNIKU PODZIAŁU
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	OPIS SPOSOBU PODZIAŁU - PODZIAŁ PRZEZ WYDZIELENIE DOKONANY NA PODSTAWIE PRZEPISU ART. 529 § 1 PKT 4 KSH, POPRZEC PRZENIESIENIE CZĘŚCI MAJĄTKU SPÓŁKI IMPEL S.A. Z/S WE WROCŁAWIU W POSTACI ZORGANIZOWANEJ CZĘŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA ("ZAKŁAD ECOIMPEL"), NA RZECZ SPÓŁKI VANTAGE DEVELOPMENT S.A. Z/S WE WROCŁAWIU. DATA PODJĘCIA UCHWAŁY ORAZ ORGAN PODEJMUJĄCY UCHWAŁĘ: 1)UCHWAŁA NR 1 NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY SPÓŁKI VANTAGE DEVELOPMENT S.A. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU Z DNIA 19 SIERPNIA 2011 ROKU W SPRAWIE PODZIAŁU SPÓŁKI IMPEL S.A. POPRZEC PRZENIESIENIE CZĘŚCI MAJĄTKU IMPEL S.A. NA SPÓŁKĘ I ZGODY NA BRZMIENIE PLANU PODZIAŁU IMPEL S.A, W SPRAWIE PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI W ZWIĄZKU Z PODZIAŁEM SPÓŁKI IMPEL S.A. ORAZ WYRAŻENIA ZGODY NA BRZMIENIE STATUTU SPÓŁKI - ZOSTAŁA PODJĘTA W DNIU 19.08.2011 R. PRZEZ NADZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE AKCJONARIUSZY SPÓŁKI VANTAGE DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA (REP A NR 65968/2011 PRZED ASESOREM NOTARIALNYM ANNĄ LUBIEŃSKĄ ZASTĘPCĄ NOTARIUSZA BEATY BARANOWSKIEJ -SEWERYN Z KANCELARII NOTARIALNEJ, WE WROCŁAWIU, UL. RUSKA 3/4); 2)UCHWAŁA NR 3 NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA IMPEL S.A. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU Z DNIA 6 WRZEŚNIA 2011 ROKU W SPRAWIE PODZIAŁU SPÓŁKI IMPEL S.A. - ZOSTAŁA PODJĘTA W DNIU 06.09.2011 R. PRZEZ NADZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE AKCJONARIUSZY SPÓŁKI "IMPEL" SPÓŁKA AKCYJNA (REP A NR 70128/2011 PRZED NOTARIUSZEM BEATĄ BARANOWSKĄ - SEWERYN Z KANCELARII NOTARIALNEJ, WE WROCŁAWIU, UL. RUSKA 3/4).
Podrubryka 1		
Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki		
Brak wpisów		
Podrubryka 2		
Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału		
1	1.Nazwa lub firma	"IMPEL" SPÓŁKA AKCYJNA
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000004185
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	006318849

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o postępowaniu naprawczym

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 16.10.2015

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <https://ems.ms.gov.pl>

- 17.2 Ujednolicony aktualny tekst Statutu Emitenta poświadczony za zgodność z oryginałem przez Zarząd Emitenta oraz treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia w sprawie zmian statutu spółki niezarejestrowanych przez sąd

**Statut Spółki VANTAGE DEVELOPMENT S.A.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1.

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

§ 2.

Siedzibą Spółki jest Wrocław. -----

§ 3.

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

§ 4.

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

§ 5.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony. -----

PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

§ 6.

1. Przedmiotem działalności Spółki – według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) jest: -----

- 02.40.Z Działalność usługowa związana z leśnictwem, -----
- 37.00.Z Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków, -----
- 38.11.Z Zbieranie odpadów innych niż niebezpieczne, -----
- 38.12.Z Zbieranie odpadów niebezpiecznych, -----
- 38.21.Z Obróbka i usuwanie odpadów innych niż niebezpieczne, -----
- 38.22.Z Przetwarzanie i unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych, -----
- 39.00.Z Działalność związana z rekultywacją i pozostała działalność usługowa związana z gospodarką odpadami, -----
- 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, -----
- 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, -----
- 42.11.Z Roboty związane z budową dróg i autostrad, -----
- 42.12.Z Roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej, -----
- 42.13.Z Roboty związane z budową mostów i tuneli, -----
- 42.21.Z Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych, -----
- 42.22.Z Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych, -----
- 42.91.Z Roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej, -----
- 42.99.Z Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane, -----
- 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, -----
- 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę, -----
- 43.13.Z Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich, -----

Prezes Zarządu

Edward Laufer

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

07-09-2015

WROCLAW

Radca Prawny

Piotr Włczak

- 43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych, -----
- 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych, -----
- 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych, -----
- 62.01.Z Działalność związana z oprogramowaniem, -----
- 62.02.Z Działalność związana z doradztwem w zakresie informatyki, -----
- 62.09.Z Pozostała działalność usługowa w zakresie technologii informatycznych i komputerowych, -----
- 63.99.Z Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji, gdzie indziej niesklasyfikowana, -----
- 64.20.Z Działalność holdingów finansowych, -----
- 64.30.Z Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych, -----
- 64.91.Z Leasing finansowy, -----
- 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych, -----
- 66.12.Z Działalność maklerska związana z rynkiem papierów wartościowych i towarów giełdowych, -----
- 66.19.Z Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych, -----
- 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, -----
- 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, --
- 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, -----
- 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, -----
- 69.20.Z Działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe, -----
- 70.10.Z Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych, -----
- 70.21.Z Stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja, -----
- 70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania, -----
- 71.11.Z Działalność w zakresie architektury, -----
- 71.12.Z Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne, --
- 73.11.Z Działalność agencji reklamowych, -----
- 73.12.A Pośrednictwo w sprzedaży czasu i miejsca na cele reklamowe w radio i telewizji, -----
- 73.12.B Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach drukowanych, -----
- 73.12.C Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach elektronicznych (Internet), -----
- 73.12.D Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w pozostałych mediach, -----
- 73.20.Z Badanie rynku i opinii publicznej, -----
- 74.10.Z Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania, -----
- 74.90.Z Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana, -----
- 77.11.Z Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek, -----

Prezes Zarządu

Edward Leifer

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

07-09-2015

WROCLAW

Radca Prawny

Piotr Wilczak

- 77.12.Z Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,-----
 - 77.31.Z Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń rolniczych,-----
 - 77.32.Z Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych,-----
 - 77.33.Z Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery,-----
 - 77.39.Z Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowane,-----
 - 77.40.Z Dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim,-----
 - 81.10.Z Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,-----
 - 81.29.Z Pozostałe sprzątnięcie,-----
 - 82.91.Z Działalność świadczona przez agencje inkasa i biura kredytowe,-----
 - 82.99.Z Działalność związana z pakowaniem,-----
 - 85.60.Z Działalność wspomagająca edukację,-----
 - 96.09.Z Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana.-----
2. Działalność, dla której wymagane jest pozwolenie, koncesja lub zezwolenie, prowadzona będzie przez Spółkę po uzyskaniu stosownego pozwolenia, koncesji lub zezwolenia.-----

KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓŁKI

§ 7.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 38.712.940,74 zł (słownie: trzydzieści osiem milionów siedemset dwanaście tysięcy dziewięćset czterdzieści złotych i siedemdziesiąt cztery grosze) i dzieli się na:-----
- 800 000 (słownie: osiemset tysięcy) akcji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,62 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa grosze) każda;-----
 - 5 635 316 (słownie: pięć milionów sześćset trzydzieści pięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt trzy) akcji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,62 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa grosze) każda;-----
 - 12 764 684 (słownie: dwanaście milionów siedemset sześćdziesiąt cztery tysiące sześćset osiemdziesiąt cztery) akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,62 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa grosze) każda;-----
 - 6 724 380 (słownie: sześć milionów siedemset dwadzieścia cztery tysiące trzysta osiemdziesiąt) akcji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,62 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa grosze) każda;-----
 - 30 839 464 (słownie: trzydzieści milionów osiemset trzydzieści dziewięć tysięcy czterysta sześćdziesiąt cztery) akcji na okaziciela serii E o wartości nominalnej 0,62 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa grosze) każda;-----
 - 5 676 383 (słownie: pięć milionów sześćset siedemdziesiąt sześć tysięcy trzysta osiemdziesiąt trzy) akcji na okaziciela serii F o wartości nominalnej 0,62 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa grosze) każda.-----

§ 8.

1. Kapitał zakładowy może być podwyższony lub obniżony uchwałą Walnego Zgromadzenia.-----
2. Podwyższenie kapitału zakładowego może nastąpić przez emisję nowych akcji.-----

Prezes Zarządu

Edward Laufer

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

07-09-2015

WROCLAW

Radca Prawny

Piotr Wildzak

3. Podwyższenie kapitału zakładowego może nastąpić także przez podwyższenie wartości nominalnej istniejących akcji lub przeniesienie części środków z kapitału rezerwowego bądź kapitału zapasowego. -----

§ 9.

1. Akcje Spółki mogą być imienne lub na okaziciela. -----
2. Akcjonariusze nie mogą żądać zamiany akcji na okaziciela na akcje imienne w okresie, w którym akcje te pozostają zdematerializowane. -----
3. Akcje mogą być umarżane. Akcja może być umorzona za zgodą akcjonariusza w drodze jej nabycia przez Spółkę. -----

ORGANY SPÓŁKI

§ 10.

Organami Spółki są: -----

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

A. ZARZĄD

§ 11.

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

§ 12.

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

§ 13.

1. W przypadku Zarządu jednoosobowego do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie. -----
2. W przypadku zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie lub wspólnie dwóch członków zarządu lub członek zarządu z Prokurentem. -----

Prezes Zarządu

Edward Laufer

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

07-09-2015

WROCLAW

Rada Prawny

Piotr Wilczak

§ 14.

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

B. RADA NADZORCZA**§ 15.**

1. Rada Nadzorcza składa się z trzech (3) do ośmiu (8) członków, z zastrzeżeniem, że od dnia dematerializacji akcji Spółki, Rada Nadzorcza składa się z pięciu (5) do ośmiu (8) członków, w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej. W powyższych granicach liczbę członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie.-----
2. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani i odwoływani są przez Walne Zgromadzenie. Walne Zgromadzenie dokonując wyboru członków Rady Nadzorczej wyznacza także Przewodniczącego Rady Nadzorczej.-----
3. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na okres wspólnej, trzyletniej kadencji.
4. Przynajmniej jeden członek Rady Nadzorczej powinien spełniać kryteria bezstronności i niezależności. Kryteria bezstronności i niezależności członków Rady Nadzorczej określają odpowiednie przepisy.-----
5. Niespełnienie kryteriów, o których mowa w pkt 4 powyżej przez żadnego z członków Rady Nadzorczej lub brak w Radzie Nadzorczej jakiegokolwiek członka niezależnego Rady Nadzorczej nie ma wpływu na możliwość dokonywania i ważność czynności dokonywanych przez Radę Nadzorczą, w tym w szczególności podejmowanie uchwał.-----

§ 16.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub członek Rady Nadzorczej wskazany przez Przewodniczącego.-----
2. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na kwartał.-----
3. Dla ważności uchwały Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie wszystkich członków, doręczone co najmniej na siedem dni przed wyznaczoną datą posiedzenia oraz obecność na posiedzeniu co najmniej połowy składu Rady Nadzorczej.-----
4. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.-----
5. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Oddanie głosu przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość powinno być potwierdzone przez oddającego głos na piśmie w ciągu 7 dni od daty oddania głosu. Potwierdzenie powinno być złożone do Przewodniczącego Rady Nadzorczej.-----
6. Organizację oraz tryb działania Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady uchwalony przez Radę i zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie.-----
7. Regulamin Rady Nadzorczej lub uchwała Walnego Zgromadzenia może przewidywać powołanie w ramach Rady Nadzorczej komitetów, w szczególności zaś

Prezes Zarządu

Edward Laufer

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

07-09-2015

WROCLAW

Rada Prawny

Piotr Wilczak

Komitetu do Spraw Audytu oraz Komitetu do Spraw Wynagrodzeń. W przypadku, gdy Rada Nadzorcza składa się z co najmniej sześciu (6) członków, powołanie Komitetu do Spraw Wynagrodzeń jest obligatoryjne. Szczegółowe zadania i sposób działania odpowiednich komitetów określą regulaminy tych komitetów, uchwalone w tym samym trybie co regulamin Rady Nadzorczej, które będą stanowić załączniki do Regulaminu Rady Nadzorczej. -----

§ 17.

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działania. -----
2. Oprócz spraw wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa, w innych postanowieniach niniejszego Statutu lub w uchwałach Walnego Zgromadzenia do kompetencji Rady Nadzorczej należy: -----
 - a) badanie rocznego bilansu, a także rachunków zysków i strat oraz zapewnienie ich weryfikacji przez wybranych przez siebie biegłych rewidentów, -----
 - b) badanie i opiniowanie sprawozdania finansowego Zarządu oraz sprawozdania z działalności Spółki, -----
 - c) opiniowanie wniosków Zarządu co do podziału zysku, -----
 - d) składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa w ppkt. a) – c), -----
 - e) wybór biegłego rewidenta do badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki, -----
 - f) powołanie, zawieszenie i odwołanie członków Zarządu, -----
 - g) zatwierdzenie Regulaminu Zarządu, -----
 - h) delegowanie członków Rady Nadzorczej do wykonywania czynności Zarządu w razie zawieszenia lub odwołania całego Zarządu lub gdy Zarząd z innych powodów nie może działać, -----
 - i) ustalanie zasad i wysokości wynagradzania członków Zarządu, -----
 - j) zatwierdzanie opracowanych corocznie przez Zarząd strategii rozwoju spółki oraz planów działalności Spółki i zmian takiej strategii i planów, -----
 - k) zatwierdzanie rocznego budżetu Spółki oraz zmian budżetu, -----
 - l) wyrażanie zgody na udzielenia wszelkiego rodzaju poręczeń zabezpieczających zobowiązania innych osób lub podmiotów o wartości przekraczającej jednorazowo 2.000.000 (dwa miliony) złotych, -----
 - m) wyrażanie zgody na zakup mienia i praw, których wartość netto (tj. bez VAT) przekracza jednorazowo 10% kapitału zakładowego Spółki, innych, niż wskazane w ppkt. n) oraz o), -----
 - n) wyrażanie zgody na obejmowanie oraz zakup akcji i udziałów w spółkach kapitałowych oraz przystępowanie do spółek osobowych, w przypadku gdy współnikiem tych spółek jest podmiot inny niż spółka konsolidowana w ramach Grupy Kapitałowej Vantage Development, jak również zawiązywanie nowych spółek kapitałowych i osobowych jeżeli współnikiem zawiązywanych spółek będzie inny podmiot niż spółka konsolidowana w ramach Grupy Kapitałowej Vantage Development., -----

Prezes Zarządu

Edward Laufer

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

07-09-2015

WROCŁAW

Radca Prawny

Piotr Wilszak

- o) wyrażanie zgody na nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, o wartości przekraczającej 5.000.000 (pięć milionów) złotych, -----
- p) opiniowanie projektów uchwał i porządku Walnego Zgromadzenia oraz wszystkich spraw przedstawianych przez Zarząd na Walnym Zgromadzeniu, -----
- q) wyrażanie zgody na zaliczkową wypłatę dywidendy. -----

C. WALNE ZGROMADZENIE

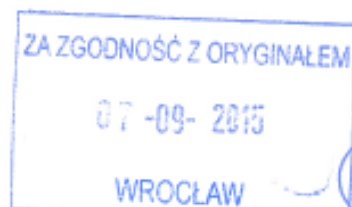
§ 18.

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. -----
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy, na pisemny wniosek Rady Nadzorczej lub na wniosek akcjonariusza, bądź akcjonariuszy reprezentujących, co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno nastąpić w terminie dwóch tygodni od dnia złożenia żądania Zarządowi. -----
3. Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, które powinno być dokonane, co najmniej na trzy tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia. W ogłoszeniu należy oznaczyć datę, godzinę i miejsce Walnego Zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad. W przypadku zamierzonej zmiany statutu, powołać należy dotychczas obowiązujące postanowienia, jak również treść projektowanych zmian. Jeżeli jest to uzasadnione znacznym zakresem zmian, ogłoszenie może zawierać projekt nowego tekstu jednolitego statutu wraz z wyliczeniem nowych lub zmienionych postanowień statutu. Od dnia, od którego akcje Spółki będą przedmiotem obrotu na rynku regulowanym, Walne Zgromadzenie zwołuje się poprzez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami o ofercie publicznej warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. -----
4. Jeżeli Zarząd nie zwoła Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie określonym w Statucie, prawo zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia przysługuje Radzie Nadzorczej lub akcjonariuszowi, bądź akcjonariuszom reprezentującym łącznie jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki. -----
5. Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane, a Zarząd nie zwoła Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia odpowiedniego żądania przez Radę Nadzorczą. Prawo zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia przysługuje również akcjonariuszowi, bądź akcjonariuszom reprezentującym łącznie jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki. -----
6. Uchwały można powziąć, mimo braku formalnego zwołania Walnego Zgromadzenia, jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Walnego Zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. -----

§ 19.

Prezes Zarządu

Edward Laufer



Radca Prawny

Piotr Wilczak

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

§ 20.

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki lub w Warszawie. -----

§ 21.

1. Jeżeli przepisy prawa nie stanowią inaczej, Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji. -----
2. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że niniejszy Statut lub bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują surowsze wymogi co do podjęcia danej uchwały. -----

§ 22.

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

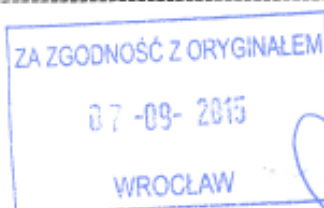
§ 23.

1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, po czym spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wybiera się Przewodniczącego Zgromadzenia. -----
2. Walne Zgromadzenie uchwała swój regulamin określający szczegółowo tryb prowadzenia obrad. -----

§ 24.

1. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy w szczególności: -----
 - a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu Spółki z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, -----
 - b) powzięcie uchwały o podziale zysków albo o pokryciu strat, -----
 - c) udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków, -----
 - d) ustalanie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej, -----
 - e) zmiana statutu Spółki, -----

Prezes Zarządu
Edward Laufer



Rada Prawny
Piotr Wilczak

- f) połączenie Spółki i przekształcenie Spółki, -----
 - g) rozwiązanie i likwidacja Spółki, -----
 - h) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa, -----
 - i) umorzenie akcji, -----
 - j) tworzenie funduszy celowych, -----
 - k) wyrażenie zgody na zbycie lub wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich użytkowania lub innego ograniczonego prawa rzeczowego, -----
 - l) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru, -----
 - m) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia, -----
 - n) zatwierdzanie regulaminu Rady Nadzorczej. -----
2. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Zgodę wydaje Rada Nadzorcza w przypadkach wskazanych w niniejszym Statucie. -----

GOSPODARKA SPÓŁKI

§ 25.

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

§ 26.

1. Spółka tworzy następujące kapitały: -----
 - a) kapitał zakładowy, -----
 - b) kapitał zapasowy. -----
2. Spółka może tworzyć kapitały rezerwowe i inne fundusze celowe. -----

§ 27.

1. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o podziale zysku Spółki za dany rok obrotowy. -----
2. Czysty zysk Spółki może być przeznaczony w szczególności na: -----
 - a) kapitał zapasowy, -----
 - b) dywidendę, -----
 - c) kapitał rezerwowy, -----
 - d) fundusze celowe spółki. -----
3. Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku rocznym przeznaczonym przez Walne Zgromadzenie na dywidendę. Dywidendę rozdziela się w stosunku do nominalnej wartości akcji. -----
4. Zarząd Spółki upoważniony jest do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej. -----
5. Termin wypłaty dywidendy ustala Walne Zgromadzenie w uchwale o przeznaczeniu zysku rocznego do podziału między akcjonariuszy. -----

Prezes Zarządu
Edward Laufer

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM
07-09-2015
WROCŁAW

Radca Prawny
Piotr Włczak

POSTANOWIENIA KOŃCOWE**§ 28.**

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

§ 29.

Spółka zamieszcza swe ogłoszenia w dzienniku urzędowym Monitor Sądowy i Gospodarczy chyba, że przepisy prawa zobowiązują bądź do zamieszczania ogłoszeń w inny sposób. -----

Prezes Zarządu

Edward Laufer

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

07 -09- 2015

WROCLAW

Radca Prawny

Piotr Wilczak

17.3 Uchwały stanowiące podstawę emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych Notą Informacyjną

Załącznik nr 1 do Protokołu nr 8 z posiedzenia Zarządu spółki Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, które odbyło się w Warszawie w dniu 27 marca 2015 roku

Uchwała nr 27/3/2015
Zarządu Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu
z dnia 27 marca 2015 r.
w sprawie: emisji obligacji serii H

Działając na podstawie art. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. nr 120 z 18 września 2001 r., poz. 1300 – „**Ustawa o Obligacjach**”), Zarząd spółki działającej pod firmą **Vantage Development Spółka Akcyjna** z siedzibą we Wrocławiu postanawia:

- 1) wyemitować 24.530 (dwadzieścia cztery tysiące pięćset trzydzieści) niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą „H” („**Obligacje**”), o wartości nominalnej jednej Obligacji w wysokości 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych i łącznej wartości nominalnej wszystkich Obligacji 24.530.000,00 (dwudziestu czterech milionów pięciuset trzydziestu tysięcy) złotych, oprocentowanych według stopy procentowej równej w skali roku stawce WIBOR 3M, powiększonej o marżę wynoszącą 5 (pięć) %, o terminie wykupu w dniu przypadającym na 36 miesięcy po dniu emisji Obligacji, po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji, na warunkach szczegółowo określonych w Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały - „Propozycji nabycia obligacji”, której integralną część stanowią warunki emisji Obligacji,
- 2) próg emisji Obligacji nie został określony,
- 3) upoważnić spółkę pod firmą Dom Inwestycyjny Investors S.A. z siedzibą w Warszawie do zaoferowania objęcia emitowanych Obligacji - po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji i w trybie wskazanym w art. 9 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach nie więcej niż 149 podmiotom, na warunkach określonych w Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały,

§ 2.

- 1) Obligacje emitowane będą jako obligacje na okaziciela, nie mające formy dokumentu lub zdematerializowane w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. nr 183, poz. 1538 z późn. zm.),
- 2) z chwilą wyemitowania Obligacje będą zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

.....
Edward Laufer
Prezes Zarządu

.....
Dariusz Pawlukowicz
Członek Zarządu

17.4 Dokument określający warunki emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych Notą Informacyjną

Poniżej zamieszczono Warunki Emisji Obligacji serii H Emitenta razem z załącznikami, w szczególności ze skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniem rocznym za 2014 rok wraz z opinią biegłego, zgodnie z treścią przyjętą uchwałą Zarządu Vantage Development S.A. m.in. w sprawie emisji obligacji.

Podmiotem oferującym obligacje był Vestor Dom Maklerski S.A. (dawniej Dom Inwestycyjny Investors S.A.).

Warunki Emisji Obligacji

Warunki emisji – informacje podstawowe

Warunki Emisji niezabezpieczonych obligacji odsetkowych na okaziciela emitowanych przez spółkę VANTAGE DEVELOPMENT S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Dąbrowskiego 44, 50-457 Wrocław, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000030117, NIP: 896-000-07-01, REGON: 930778024, zwaną dalej „Emitentem”.

Warunki Emisji Obligacji określają prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy oraz stanowią jedyny prawnie wiążący dokument zawierający informacje o emitowanych Obligacjach.

Do niniejszej Propozycji Nabycia Obligacji oraz Warunków Emisji Obligacji i niezależnie od postanowień w nich zawartych, mają zastosowanie wszelkie Regulacje KDPW, a w przypadku wprowadzenia Obligacji do alternatywnego systemu obrotu organizowanego w ramach systemu Catalyst przez spółkę pod firmą Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie („GPW”) lub przez spółkę pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie („BondSpot”) – wszelkie regulacje obowiązujące w GPW lub BondSpot.

Emisja Obligacji dokonywana jest na podstawie: (i) art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach (zgodnie z definicją poniżej), (ii) uchwały Zarządu Emitenta nr 27/3/2015 z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie emisji obligacji serii H.

Obligacje emitowane zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji są papierem wartościowym emitowanym w serii zgodnie z art. 4 Ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz.U. nr 83 poz. 420 z późn. zm.), zwanej dalej „Ustawą o Obligacjach”, z których prawa powstają z chwilą dokonania po raz pierwszy zapisu na rachunku papierów wartościowych lub na rachunku zbiorczym i będą przysługiwać odpowiednio osobom będącym posiadaczami rachunku papierów wartościowych lub osobom wskazanym przez posiadacza rachunku zbiorczego jako osoby uprawnione z Obligacji.

Tabela 6: Podstawowe warunki Emisji Obligacji Serii H

Emitent	Vantage Development S.A.
Okres przyjmowania zapisów	od dnia 27 marca 2015 do 16 kwietnia 2015 r. do godz. 11:00
Opłacenie zapisów	do dnia 27 marca 2015 do 16 kwietnia 2015 r. do godz. 11:00
Dzień Emisji	16 kwietnia 2015 r.
Data Wykupu	16 kwietnia 2018 r.
Cel emisji	Cel emisji nie został określony w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach
Wartość nominalna jednej Obligacji	1.000 PLN
Cena Emisyjna Obligacji	1.000 PLN
Minimalna wartość zapisu	50.000 PLN
Wielkość Emisji Obligacji	nie więcej niż 24.530 sztuk Obligacji
Wartość Emisji Obligacji	do 24.530.000 PLN
Rodzaj Obligacji	na okaziciela, niezabezpieczone, o oprocentowaniu zmiennym
Forma Obligacji	obligacje nie mające formy dokumentu
Waluta Obligacji	złoty polski (PLN)
Oprocentowanie Obligacji	WIBOR 3M + Marża w skali roku

Zasady wykupu Obligacji	zasady wykupu Obligacji zostały określone w szczegółowych Warunkach Emisji					
Wcześniejszy wykup Obligacji	zasady przedterminowego wykupu Obligacji zostały określone w szczegółowych Warunkach Emisji					
Sposób naliczania odsetek	sposób naliczania odsetek został określony szczegółowo w Warunkach Emisji					
	Nr okresu odsetkowego	Data ustalenia wysokości stawki referencyjnej	Pierwszy dzień okresu odsetkowego	Dzień ustanowienia praw do odsetek	Ostatni dzień okresu odsetkowego	Liczba dni w okresie odsetkowym
	1	2015-04-07	2015-04-16	2015-07-08	2015-07-16	91
	2	2015-07-07	2015-07-16	2015-10-08	2015-10-16	92
	3	2015-10-07	2015-10-16	2016-01-08	2016-01-16	92
	4	2016-01-07	2016-01-16	2016-04-08	2016-04-16	91
	5	2016-04-07	2016-04-16	2016-07-08	2016-07-16	91
	6	2016-07-07	2016-07-16	2016-10-07	2016-10-16	92
	7	2016-10-06	2016-10-16	2017-01-05	2017-01-16	92
	8	2017-01-04	2017-01-16	2017-04-07	2017-04-16	90
	9	2017-04-06	2017-04-16	2017-07-07	2017-07-16	91
	10	2017-07-06	2017-07-16	2017-10-06	2017-10-16	92
	11	2017-10-05	2017-10-16	2018-01-08	2018-01-16	92
	12	2018-01-05	2018-01-16	2018-04-06	2018-04-16	90
	Dni wskazane jako początek Okresu Odsetkowego nie będą uwzględnione w obliczeniach długości trwania danego Okresu Odsetkowego.					
Zabezpieczenie	Obligacje będą emitowane jako papiery wartościowy niezabezpieczone					
Zobowiązania Emitenta na 31.12.2014	Zobowiązania ogółem na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie niniejszej Propozycji nabycia Obligacji oraz Warunków Emisji Obligacji wyniosły 70,163 tys. PLN (w ujęciu jednostkowym) i 225,799 tys. PLN (w ujęciu skonsolidowanym).					

Definicje (podsumowanie definicji używanych w niniejszym dokumencie)

AKTYWA O ZNACZNEJ WARTOŚCI	oznacza aktywa bilansowe któregośkolwiek podmiotu z Grupy Emitenta stanowiące co najmniej 10 (dziesięciu) % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Emitenta;
ASO CATALYST	oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW lub przez BondSpot;
BONDSPOT	oznacza spółkę pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie;
BM ALIOR	oznacza biuro maklerskie spółki pod firmą Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie;
DZIEŃ EMISJI	dniem emisji obligacji jest dzień, w którym KDPW dokona rozrachunku transakcji Obligacji oraz Obligacje zostaną zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez Uczestnika Depozytu;
DZIEŃ PŁATNOŚCI ODSETEK	oznacza ostatni dzień każdego Okresu Odsetkowego;

DZIEŃ ROBOCZY	oznacza dzień, który jest dniem roboczym dla KDPW;
DZIEŃ WYKUPU	oznacza dzień, w którym Emitent zobowiązany jest spełnić świadczenia związane z wykupem Obligacji, oznaczony w pkt. 15.1;
EMITENT, SPÓŁKA, VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	oznacza spółkę pod Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Dąbrowskiego 44, 50-457 Wrocław wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000030117;
FORMULARZ ZAPISU	oznacza oświadczenie inwestora, do którego została skierowana Propozycja Nabycia Obligacji, stanowiące ofertę objęcia Obligacji; wzór przedmiotowego oświadczenia stanowi Załącznik do Propozycji Nabycia Obligacji;
GRUPA, GRUPA EMITENTA, GRUPA VANTAGE	oznacza Emitenta wraz ze spółkami zależnymi i jednostkami zależnymi w rozumieniu Ustawy o rachunkowości;
GPW	oznacza spółkę pod firmą Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
INWESTOR	oznacza osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, do której została skierowana Propozycja Nabycia Obligacji;
KAPITALIZACJA RYNKOWA	oznacza całkowitą wartość wszystkich akcji w kapitale zakładowym Emitenta, notowanych na GPW, liczona według kursu ustalanego na koniec dni sesyjnych na GPW;
KDPW	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
KODEKS CYWILNY, KC	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. 1964, nr 16, poz. 93, z późn. zm.);
KWOTA GŁÓWNA	oznacza kwotę stanowiącą iloczyn wartości nominalnej jednej Obligacji oraz liczby Obligacji danego Obligatariusza, o której mowa w pkt. 15.2;
KWOTA WYKUPU	oznacza Kwotę Główną powiększoną o pozostałe do zapłaty odsetki naliczone do Dnia Wykupu, o której mowa w pkt. 15.2;
MARŻA	oznacza część składową stopy oprocentowania Obligacji ponad stawkę WIBOR 3M, w wysokości 5%;
OBLIGACJE	oznacza nie więcej niż 24.530 (dwadzieścia cztery tysiące pięćset trzydzieści) obligacji zwykłych na okaziciela serii H o numerach od H-00001 do H-24530 niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda, emitowanych przez Vantage Development S.A.;

OBLIGATARIUSZ	oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
ODSETKI	oznacza odsetki od Obligacji, o których mowa w pkt. 9;
OFERUJĄCY	oznacza spółkę pod firmą Dom Inwestycyjny Investors Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie;
OKRES ODSETKOWY	oznaczy okres, o którym mowa w pkt. 9.6;
PODMIOT PROWADZĄCY RACHUNEK	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
PODMIOT ZALEŻNY	oznacza jednostkę z Grupy Emitenta za wyjątkiem Emitenta;
PODSTAWA WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU	oznacza którekolwiek ze zdarzeń opisanych w pkt. 17.5;
PROPOZYCJA NABYCIA OBLIGACJI	oznacza niniejszy dokument;
PRZEDTERMINOWY WYKUP	oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu, o którym mowa w pkt. 17 i 18;
RACHUNEK PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
RACHUNEK ZBIORCZY	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
REGULACJE KDPW	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;
SKONSOLIDOWANE KAPITAŁY WŁASNE	oznacza sumę kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny, pozostałych kapitałów rezerwowych, zysku z lat ubiegłych, zysku netto oraz odpisów z zysku netto roku obrotowego, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta;
SKONSOLIDOWANY ZYSK NETTO	oznacza zysk netto wykazany w zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta;
SUMA PASYWÓW	oznacza sumę pasywów wykazana w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;

USTAWA O OBLIGACJACH	oznacza ustawę z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach (Dz.U. nr 83, poz. 420 z późn. zm.);
USTAWA O OBROcie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. nr 183, poz. 1538 z późn. zm.);
USTAWA O RACHUNKOWOŚCI	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. nr 121, poz. 591 z późn. zm.);
WARUNKI EMISJI OBLIGACJI, WARUNKI EMISJI	oznacza dokument, o którym mowa w art. 5b Ustawy o Obligacjach, określający prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy, zawarty w niniejszym rozdziale Propozycji Nabycia Obligacji;
ZADŁUŻENIE FINANSOWE	oznacza sumę zadłużenia finansowego Grupy Emitenta obejmujące zobowiązania z tytułu obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji, zobowiązań z tytułu pożyczek, kredytów bankowych i leasingu;
ZADŁUŻENIE FINANSOWE NETTO	oznacza Zadłużenie Finansowe pomniejszone o kwotę środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych w posiadaniu Grupy Emitenta;
ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY	oznacza organ, o którym mowa w pkt. 16;
ŻĄDANIE PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU	oznacza żądanie Obligatariusza dotyczącego Przedterminowego Wykupu, o którym mowa w pkt. 17.4.2;
ŻĄDANIE UJAWNIEŃ	oznacza żądanie ujawnienia Obligatariusza kierowane do Emitenta, o którym mowa w pkt. 17.6, czy wystąpiły okoliczności, o których mowa w pkt. 17.4.2.

Szczegółowe warunki emisji obligacji serii H - uzupełnienie

1. Prawo właściwe

Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają.

2. Cele Emisji

Cel emisji nie został określony w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach.

3. Wielkość emisji Obligacji; nazwa Obligacji

3.1. W ramach emisji Obligacji Emitent emituje do 24.530 (dwadzieścia cztery tysiące pięćset trzydzieści) Obligacji („Obligacje”).

3.2. Nazwa Obligacji brzmi: „Obligacje serii H wyemitowane przez Vantage Development S.A.”

4. Wartość nominalna i cena emisyjna

4.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych.

4.2. Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa wartości nominalnej jednej Obligacji.

4.3. Łączna wartość nominalna Obligacji wynosi nie więcej niż 24.530.000 (dwadzieścia cztery miliony pięćset trzydzieści tysięcy) złotych.

5. Podstawa prawna Emisji tryb oferowania



- 5.1. Obligacje będą oferowane w trybie art. 9 pkt 3 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz.U. nr 83, poz. 420 z późn. zm.), („**Ustawa o Obligacjach**”).
 - 5.2. Podstawą Emisji jest Ustawa o Obligacjach oraz uchwała Zarządu Emitenta nr 27/3/2015 z dnia 27 marca 2015 roku w sprawie emisji obligacji serii H.
 - 5.3. Obligacje będą oferowane poprzez skierowanie propozycji nabycia Obligacji („**Propozycja Nabycia Obligacji**”) do oznaczonych adresatów, w liczbie nie większej niż 149 adresatów.
 - 5.4. Zapisy na Obligacje prowadzone będą przez Oferującego lub inny uprawniony podmiot. Uprawnionymi do objęcia Obligacji są osoby lub podmioty wytypowane przez Oferującego, do których została skierowana Propozycja Nabycia Obligacji. Inwestor zainteresowany objęciem Obligacji powinien w terminie wskazanym w Propozycji Nabycia Obligacji prawidłowo wypełnić Formularz Zapisu, którego wzór stanowi Załącznik do Propozycji Nabycia Obligacji.
 - 5.5. Minimalna liczba Obligacji objętych jednym zapisem wskazanych w Formularzu Zapisu wynosi 50 (pięćdziesiąt) sztuk. W przypadku, gdy liczba Obligacji wskazana przez danego Inwestora w Formularzu Zapisu będzie oplewać na liczbę Obligacji mniejszą niż 50 (pięćdziesiąt) sztuk, wówczas ten zapis będzie uznany za nieważny i nie będzie wywoływać jakichkolwiek skutków prawnych.
 - 5.6. Rozliczenie transakcji nabycia Obligacji następuje poprzez dostarczenie do KDPW zgodnych instrukcji przez BM Alior i uczestnika KDPW, tj. Podmiot Prowadzący Rachunek.
 - 5.7. Zapłata Ceny Emisyjnej za Obligacje przydzielone Inwestorowi nastąpi środkami pieniężnymi zgodnie z Regulacjami KDPW, w ramach rozrachunku transakcji zawartej w ramach proponowania nabycia Obligacji, w formule „*delivery versus payment*”.
 - 5.8. W celu dokonania zapłaty Ceny Emisyjnej Inwestor zobowiązany jest zapewnić odpowiednie środki na rachunku pieniężnym, który zostanie wykorzystany do rozliczenia transakcji nabycia Obligacji przez KDPW. Środki na powyższym rachunku pieniężnym powinny znajdować się w Dniu Emisji, nie później niż o godzinie 11.00.
 - 5.9. Emitent planuje, iż rozliczenie transakcji nabycia Obligacji nastąpi do dnia 16 kwietnia 2015 roku.
- 6. Treść i status Obligacji**
- 6.1. Obligacje są papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem posiadacza obligacji („**Obligatariusz**”) i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji Obligacji.
 - 6.2. Obligacje stanowią bezwarunkowe, bezpośrednie i niezabezpieczone zobowiązania Emitenta wobec Obligatariusza.
 - 6.3. Podstawowymi uprawnieniami Obligatariusza są: (i) prawo do świadczenia pieniężnego w postaci wykupienia Obligacji przez Emitenta, po cenie nominalnej, w Dniu Wykupu lub dniu Przedterminowego Wykupu, (ii) prawo do żądania Przedterminowego Wykupu Obligacji w przypadku zaistnienia któregośkolwiek ze zdarzeń i na warunkach określonych w pkt 17.4.2 i 17.5 Warunków Emisji, (iii) prawo do otrzymania świadczenia pieniężnego w postaci odsetek płatnych w trzymiesięcznych okresach odsetkowych ustalonych zgodnie z 9.6.
 - 6.4. Poza uprawnieniami opisanymi powyżej, z posiadaniem Obligacji nie jest związane uprawnienie do otrzymania jakichkolwiek świadczeń dodatkowych, ani obowiązek świadczeń dodatkowych na rzecz Emitenta.
- 7. Forma Obligacji i depozyt papierów wartościowych**
- 7.1. Obligacje są emitowane jako papiery wartościowe niemające formy dokumentu, a z chwilą wyemitowania będą zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie („**KDPW**”), zgodnie z Ustawą o Obligacjach i Ustawą o Obrocie.
- 8. Ograniczenie w zbywaniu Obligacji i rozporządzaniu Obligacjami**
- 8.1. Możliwość zbywania Obligacji i rozporządzania nimi nie jest ograniczona.
 - 8.2. Obligacja może być zbyta jedynie bezwarunkowo.
 - 8.3. Zasady przenoszenia Obligacji w obrocie wtórnym określone są w Regulacjach KDPW oraz – w przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO Catalyst – w odpowiednich

regulacjach ASO Catalyst prowadzonego przez GPW lub ASO Catalyst prowadzonego przez BondSpot.

9. Warunki wypłaty oprocentowania

- 9.1. Z tytułu oprocentowania Obligacji, Obligatariuszowi przysługują odsetki według zmiennej stopy procentowej, powiększonej o marżę („Odsetki”) płatne od Dnia Emisji, co trzy miesiące („Okres Odsetkowy”) na ostatni dzień każdego Okresu Odsetkowego („Dzień Płatności Odsetek”).
- 9.2. Stawką referencyjną dla określenia stopy procentowej jest 3 miesięczna stopa procentowa WIBOR (WIBOR 3M), ustalana dla każdego Okresu Odsetkowego na 6 Dni Roboczych przed rozpoczęciem danego Okresu Odsetkowego.
- 9.3. Do stawki referencyjnej doliczana będzie Marża dla Obligatariuszy.
- 9.4. Podstawą wskazania Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji oraz ustalenia wysokości świadczeń na rzecz Obligatariusza będzie zapis na Rachunku Papierów Wartościowych Obligatariusza na koniec dnia przypadającego na 6 (sześć) Dni Roboczych przed danym Dniem Płatności Odsetek, wskazanym w tabeli poniżej jako „Data ustalenia praw do odsetek”. Odsetki będą wypłacane za pośrednictwem KDPW oraz Podmiotów Prowadzących Rachunki, na których będą zapisane Obligacje. Wysokość Odsetek w danym Okresie Odsetkowym jest stała.
- 9.5. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, Odsetki zostaną zapłacone w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po dniu płatności Odsetek, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
- 9.6. Okresy Odsetkowe ustala się następująco:
Dni wskazane jako początek Okresu Odsetkowego nie będą uwzględnione w obliczeniach długości trwania danego Okresu Odsetkowego.

Tabela 7: Okresy odsetkowe

Nr okresu odsetkowego	Data ustalenia wysokości stawki referencyjnej	Pierwszy dzień okresu odsetkowego	Dzień ustanowienia praw do odsetek	Ostatni dzień okresu odsetkowego	Liczba dni w okresie odsetkowym
1	2015-04-07	2015-04-16	2015-07-08	2015-07-16	91
2	2015-07-07	2015-07-16	2015-10-08	2015-10-16	92
3	2015-10-07	2015-10-16	2016-01-08	2016-01-16	92
4	2016-01-07	2016-01-16	2016-04-08	2016-04-16	91
5	2016-04-07	2016-04-16	2016-07-08	2016-07-16	91
6	2016-07-07	2016-07-16	2016-10-07	2016-10-16	92
7	2016-10-06	2016-10-16	2017-01-05	2017-01-16	92
8	2017-01-04	2017-01-16	2017-04-07	2017-04-16	90
9	2017-04-06	2017-04-16	2017-07-07	2017-07-16	91
10	2017-07-06	2017-07-16	2017-10-06	2017-10-16	92
11	2017-10-05	2017-10-16	2018-01-08	2018-01-16	92
12	2018-01-05	2018-01-16	2018-04-06	2018-04-16	90

- 9.7. Wysokość odsetek będzie obliczana na podstawie rzeczywistej liczby dni w Okresie Odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku. Odsetki naliczane będą według zmiennej stopy procentowej zgodnie z następującą formułą:

$$Kn = \frac{N * (WIBOR3M + On) * Dn}{R}$$

gdzie:

Kn oznacza kwotę odsetek za dany (n-ty) Okres Odsetkowy przypadająca na jedną obligację

WIBOR 3M	stawka referencyjna w wysokości 3-miesięcznej stopa procentowa WIBOR (WIBOR 3M) ustalana dla każdego Okresu Odsetkowego na fixingu 6 Dni Roboczych przed rozpoczęciem danego Okresu Odsetkowego
On	oznacza Marżę
N	oznacza wartość nominalną jednej Obligacji
Dn	oznacza liczbę dni w danym (n-tym) Okresie Odsetkowym (z wyłączeniem pierwszego dnia tego Okresu Odsetkowego), z zastrzeżeniem pkt. 17.2 i 18.2
R	oznacza 365 dni

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do 1 (jednego) grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).

10. Dzień Roboczy

Dzień Roboczy - dzień, który jest dniem roboczym dla KDPW.

11. Wysokość i forma zabezpieczenia

Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz Ustawą o Obligacjach mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.

12. Szacunkowe dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych

Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu obligacji zostały szczegółowo opisane w pkt „Obecne i prognozowane zobowiązania Emitenta”.

13. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom obligacji orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z Emisji Obligacji, oraz zdolności emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Emisji Obligacji, jeżeli przedsięwzięcie jest określone

Nie dotyczy.

14. Zmiana Warunków Emisji

14.1. Emitent może bez zgody Obligatariuszy dokonać: (i) zmiany niniejszych Warunków Emisji Obligacji, które nie stanowią zmiany praw i obowiązków Emitenta i Obligatariuszy, a nadto nie stanowią naruszenia interesów Obligatariuszy lub (ii) zmiany niniejszych Warunków Emisji Obligacji, które stanowią zmiany natury formalnej, lub technicznej lub dokonywane są w celu korekty oczywistego błędu.

14.2. Pozostałe zmiany w przedmiocie praw i obowiązków Obligatariuszy wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy.

15. Termin i warunki wykupu

15.1. Dzień Wykupu nastąpi w dniu, w którym upłynie 36 (trzydzieści sześć) miesięcy od Dnia Emisji („Dzień Wykupu”). Jeżeli jednak Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

15.2. Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza kwoty stanowiącej iloczyn wartości nominalnej jednej Obligacji oraz liczby Obligacji danego Obligatariusza („Kwota Główna”), powiększonej o pozostałe do zapłaty odsetki naliczone do Dnia Wykupu („Kwota Wykupu”).

15.3. Wykup będzie dokonywany za pośrednictwem KDPW oraz Podmiotów Prowadzących Rachunki, zgodnie z Regulacjami KDPW. Wszelkie płatności będą dokonywane w drodze przelewu na rachunek Obligatariusza.

15.4. Osobami uprawnionymi do otrzymania świadczeń z tytułu wykupu Obligacji będą Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje na koniec dnia przypadającego na 6 (szósty) Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu.

15.5. Z chwilą Wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

16. Zgromadzenie Obligatariuszy



16.1. Postanowienia ogólne

- 16.1.1. Organem reprezentującym Obligatariuszy jest Zgromadzenie Obligatariuszy.
- 16.1.2. Zgromadzenia Obligatariuszy odbywają się pod adresem siedziby Emitenta lub w innym miejscu wskazanym przez Emitenta na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

16.2. Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy

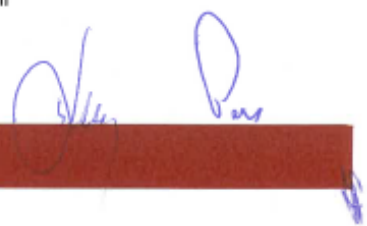
- 16.2.1. Uprawnienie do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy przysługuje Emitentowi, Obligatariuszowi lub Obligatariuszom posiadającym co najmniej 50 (pięćdziesiąt) % niewykupionych Obligacji.
- 16.2.2. W celu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na wniosek Obligatariuszy, Obligatariusze spełniających warunek, o którym mowa w pkt. 16.2.1 powyżej, składają Emitentowi pisemne żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy ze wskazaniem spraw, jakie mają być objęte porządkiem obrad.
- 16.2.3. Zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane jest przez Emitenta poprzez zamieszczenie stosownego ogłoszenia na stronie internetowej Emitenta.
- 16.2.4. W zawiadomieniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent wskazuje datę, godzinę i miejsce rozpoczęcia obrad, proponowany porządek obrad, a także powód zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 16.2.5. Zgromadzenie Obligatariuszy jest uznane za zwołane w sposób ważny, jeżeli ogłoszenie o jego zwołaniu zostało zamieszczone na stronie internetowej Emitenta na co najmniej 1 (jeden) tydzień przed jego planowaną datą.

16.3. Prawo uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy

- 16.3.1. W Zgromadzeniu Obligatariuszy mają prawo uczestniczyć Obligatariusze, którzy przedstawiają świadectwo depozytowe (także i blokadę obligacji do dnia Zgromadzenia Obligatariusz włącznie) albo inny dokument, który nie będąc sprzecznym z Ustawą o Obrocie potwierdza, że dany Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji i będzie nim pozostawał do końca dnia Zgromadzenia Obligatariuszy. Osoba reprezentująca Obligatariusza na Zgromadzeniu Obligatariuszy powinna udowodnić upoważnienie do działania w imieniu Obligatariusza przedstawiając aktualną kopię wypisu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, do którego dany Obligatariusz jest wpisany, lub inny dokument (w oryginale lub kopii poświadczony za zgodność z oryginałem przez notariusza) stwierdzający, że dana osoba jest upoważniona do działania w imieniu danego Obligatariusza przed rozpoczęciem Zgromadzenia Obligatariuszy. Obligatariusz może występować jako pełnomocnik innego Obligatariusza. Pełnomocnictwa należy udzielać na piśmie.
- 16.3.2. Oprócz Obligatariuszy w Zgromadzeniu Obligatariuszy mogą brać udział członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej Emitenta, doradcy finansowi lub prawni Emitenta oraz doradcy finansowi lub prawni Obligatariuszy.
- 16.3.3. Prawo Obligatariusza do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy obejmuje w szczególności prawo do udziału w głosowaniu oraz zabierania głosu.

16.4. Ważność zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy. Agenda. Brak formalnego zwołania

- 16.4.1. Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały wyłącznie w sprawach wymienionych w zawiadomieniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy. Sprawy nie wymienione w zawiadomieniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy i nie będące sprawami formalnymi mogą być przedmiotem uchwał, jeżeli w Zgromadzeniu Obligatariuszy uczestniczą lub są reprezentowani Obligatariusze posiadający 100 (sto) % niewykupionych Obligacji i żaden Obligatariusz nie zgłosił sprzeciwu wobec podjęcia danej uchwały.
- 16.4.2. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbyć się bez formalnego zwołania i jest uprawnione do podejmowania uchwał pod warunkiem, że na Zgromadzeniu Obligatariuszy są obecni lub reprezentowani Obligatariusze posiadający 100 (sto) % wyemitowanych i niewykupionych Obligacji, a ponadto nikt z obecnych Obligatariuszy nie sprzeciwia się odbyciu Zgromadzenia Obligatariuszy, ani wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.



16.5. Tryb i zasady działania Zgromadzenia Obligatariuszy

- 16.5.1. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Prezes Zarządu Emitenta, a w razie nieobecności Prezesa Zarządu jeden z członków Zarządu albo osoba wyznaczona przez Zarząd Emitenta.
- 16.5.2. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy Obligatariusze dokonują wyboru spośród własnego grona Przewodniczącego Zgromadzenia. Wybór Przewodniczącego zostaje dokonany w wyborach jawnych bezwzględną większością głosów spośród kandydatur zgłoszonych przez Obligatariuszy. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzymało równą liczbę głosów uprawniającą do objęcia funkcji Przewodniczącego, o pierwszeństwie rozstrzyga losowanie przeprowadzone przez osobę otwierającą Zgromadzenie Obligatariuszy, przeprowadzone w obecności Obligatariuszy. Osoba otwierająca Zgromadzenie Obligatariuszy informuje o wyniku przeprowadzonego losowania, zaś jego przebieg uwzględnia się w protokole z posiedzenia Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 16.5.3. Niezwłocznie po wyborze Przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy sporządzana jest lista obecności uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy. Lista obecności podpisywana jest przez Przewodniczącego oraz wszystkich uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 16.5.4. Przewodniczący kieruje porządkiem obrad, udziela głosu, zarządza podjęcie uchwał i zamyka Zgromadzenie Obligatariuszy. Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy nie może bez zgody Obligatariuszy zmieniać ani usuwać spraw zamieszczonych w porządku obrad Zgromadzenia.
- 16.5.5. Ze zgromadzenia Obligatariuszy notariusz sporządza protokół. W protokole należy wymienić porządek obrad, przebieg Zgromadzenia Obligatariuszy, treść podjętych uchwał oraz podać liczbę głosów oddanych na poszczególne uchwały i wynik głosowania. Do protokołu należy dołączyć listę obecności.

16.6. Podejmowanie uchwał

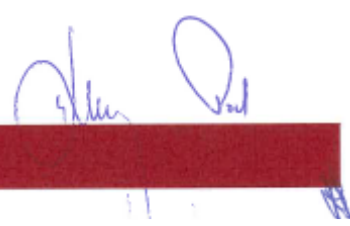
- 16.6.1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli w Zgromadzeniu Obligatariuszy uczestniczą lub są reprezentowani Obligatariusze posiadający co najmniej 50% wartości nominalnej wszystkich niewykupionych Obligacji. W przypadku nie podjęcia uchwały z powodu braku quorum, następne Zgromadzenie Obligatariuszy w celu głosowania takich samych uchwał jest ważne bez względu na wartość Obligacji na nim reprezentowanych i odbędzie się w terminie 7 (siedem) dni od dnia, pierwotnego Zgromadzenia Obligatariuszy, bez potrzeby powtórznego zwołania.
- 16.6.2. Głosowania odbywają się w trybie pisemnym i są jawne.
- 16.6.3. Do podjęcia ważnej uchwały wymagane jest bezwzględna większość głosów oddanych za daną uchwałą na Zgromadzeniu Obligatariuszy, przy czym bezwzględna większość oznacza więcej niż połowa głosów oddanych, a w głosowaniu uwzględnia się głosy „za”, „przeciw” i „wstrzymujące”. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu.
- 16.6.4. Emitent jest odpowiedzialny za prowadzenie i przechowywanie w siedzibie Emitenta księgi protokołów, w której gromadzone są ułożone chronologicznie protokoły ze Zgromadzeń Obligatariuszy, wraz z odpisami podjętych na Zgromadzeniach Obligatariuszy uchwał oraz odpisami dokumentów udzielonych pełnomocnictw.

16.7. Kompetencje Zgromadzenia Obligatariuszy:

- 16.7.1. ustalanie innych limitów niż określone w pkt. 17.5.3, 17.5.4, 17.5.5 i 17.5.6 (których przekroczenie do czasu podjęcia uchwały skutkowałoby uznaniem danego zdarzenia za Podstawę Wcześniejszego Wykupu).

17. Warunki przedterminowego Wykupu

- 17.1. Obsługa Przedterminowego Wykupu będzie dokonywana za pośrednictwem KDPW oraz Podmiotów Prowadzących Rachunki.
- 17.2. Przedterminowy Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza Kwoty Głównej powiększonej o pozostałe do zapłaty odsetki naliczone



zgodnie z pkt. 9 do dnia, w którym Obligacje stały się wymagalne z mocy prawa lub na mocy niniejszych Warunków Emisji lub zgodnie z Żądaniem Przedterminowego Wykupu, o którym mowa w pkt 17.4.2.

17.3. Z chwilą Przedterminowego Wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

17.4. Przedterminowy Wykup ma miejsce w przypadku:

17.4.1. likwidacji lub wydania przez Sąd postanowienia o rozwiązaniu Emitenta albo podjęcia uchwały walnego zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta – z dnem otwarcia likwidacji Emitenta, wydania postanowienia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęcia uchwały zgromadzenia wspólników o rozwiązaniu Emitenta;

17.4.2. na żądanie Obligatariusza („Żądanie Przedterminowego Wykupu”):

(i) jeżeli Emitent nie wypełni w terminie, w całości lub w części zobowiązań wynikających z Obligacji;

(ii) wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu.

17.5. Podstawami Wcześniejszego Wykupu, o których mowa w pkt. 17.4.2 ust. (ii) są następujące zdarzenia:

17.5.1. Emitent zaprzestanie prowadzenia, w całości lub w istotnej części, podstawowej dla siebie działalności gospodarczej.

17.5.2. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

(i) Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10 % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może ustalić inny, procentowy limit, lub

(ii) Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub

(iii) Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar.

17.5.3. Zmniejszenie przez Emitenta poniżej 40% wartości wskaźnika wyrażonego w procentach oznaczonego jako stosunek Skonsolidowanych Kapitałów Własnych do Sumy Pasywów Emitenta liczonego na koniec każdego kwartału kalendarzowego, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może ustalić inny, procentowy limit.

17.5.4. Zwiększenie przez Emitenta ponad 100% wartości wskaźnika wyrażonego w procentach oznaczonego jako stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych liczonego na koniec każdego kwartału kalendarzowego, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może ustalić inny, procentowy limit.

17.5.5. łączna wartość zobowiązań Grupy Emitenta wchodzących w skład Zadłużenia Finansowego, które nie zostały spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostały postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego zobowiązania z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego zobowiązania w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) - przekroczy równowartość 15.000.000,00 (piętnaście milionów) PLN, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może ustalić inny limit.

17.5.6. Wypłata dywidendy

Podjęcie przez Walne Zgromadzenie Emitenta do dnia Wykupu uchwały w sprawie podziału zysku i wypłaty dywidendy za odpowiednio w wysokości wyższej niż 5 % wartości średniej arytmetycznej Kapitalizacji Rynkowej obejmującej rok poprzedzający wypłatę dywidendy lub wyższej niż 10.000.000 (dziesięć milionów) PLN dla każdego roku kalendarzowego, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może ustalić inny limit.

17.5.7. Utrata lub nieodpłatne zbycie aktywów

Emitent lub Podmiot Zależny utraci lub dokona nieodpłatnego zbycia Aktywów o Znaczącej Wartości, która to utrata lub nieodpłatne zbycie może mieć istotny,

negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta i jego zdolność do wykonania lub wywiązania się z obowiązku zapłaty kwoty z tytułu wykupu Obligacji zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji.

Nie stanowi Podstawy Wcześniejszego Wykupu opisane wyżej zdarzenie, jeżeli nieodpłatne zbycie Aktywów o Znacznej Wartości zostało dokonane na rzecz któregośkolwiek z podmiotów należących do Grupy Emitenta.

17.5.8. Postępowanie upadłościowe i naprawcze

- (i) zostanie zwołane Walne Zgromadzenie Emitenta lub posiedzenie Zarządu Emitenta w celu podjęcia uchwały w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub wszczęcia postępowania naprawczego Emitenta, lub
- (ii) została podjęta przez organ Emitenta uchwała w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub wszczęcia postępowania naprawczego Emitenta, lub
- (iii) zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, który nie zostanie oddalony przez sąd w ciągu 120 dni, lub
- (iv) zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta, lub
- (v) sąd wyda orzeczenie o ogłoszeniu upadłości lub o wszczęciu postępowania naprawczego Emitenta.

17.5.9. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia Emitenta o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Słówek Handlowych.

17.5.10. Wykluczenie akcji Emitenta

Akcje Emitenta zostaną wykluczone z obrotu na GPW.

17.5.11. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którąkolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w wiążącej Propozycji Nabycia lub Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

17.5.12. Podstawą ustalenia zaistnienia okoliczności stanowiących Podstawy Wcześniejszego Wykupu są w szczególności raporty i informacje publikowane przez Emitenta na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. 2009 r. nr 33 poz. 259 z późn. zm.)

17.5.13. W przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO Catalyst, zostaną one wycofane z obrotu w ASO Catalyst przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW lub BondSpot.

- 17.6. Każdy z Obligatariuszy uprawniony jest do zgłoszenia wobec Emitenta żądania ujawnienia, czy wystąpiły okoliczności, o których mowa w pkt 17.4.2 ust. (i) – (ii) („Żądanie Ujawnienia”).
- 17.7. Emitent poinformuje Obligatariuszy, czy wystąpiła dana okoliczność, o której mowa w pkt 17.4.2 ust. (i) – (ii) w terminie 3 Dni Roboczych („Termin na Ustalenie”) od dnia doręczenia Żądania Ujawnienia.
- 17.8. Emitent jest uprawniony do dokonania w terminie 10 Dni Roboczych od dnia upływu Terminu na Ustalenie czynności naprawczych, których skutkiem winien być stan odpowiadający sytuacji niewystąpienia okoliczności, o których mowa w pkt 17.4.2 ust. (i) – (ii).
- 17.9. W przypadku Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza, zobowiązania z Obligacji stają się wymagalne z upływem 30 Dni Roboczych od dnia otrzymania przez

Emitenta Żądania Przedterminowego Wykupu, chyba że czynności naprawcze, w pkt. 17.8 powyżej, podjęte w terminie określonym w pkt. 17.8 powyżej, będą skutkowały wystąpieniem stanu odpowiadającego sytuacji niewystąpienia okoliczności, o których mowa w pkt 17.4.2 ust. (i) – (iii).

- 17.10. Osobami uprawnionymi do otrzymania świadczeń z tytułu Przedterminowego Wykupu Obligacji, o którym mowa w niniejszym punkcie 17-stym, będą Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje na koniec dnia przypadającego na 6 (sześć) Dni Roboczych przed dniem Przedterminowego Wykupu, określonym w pkt. 17.9.
- 17.11. Transakcja Przedterminowego Wykupu zostanie przeprowadzona poprzez przelew środków pieniężnych na rachunek papierów wartościowych Obligatariusza za pośrednictwem KDPW i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych, na których będą zapisane Obligacje, zgodnie z Regulacjami KDPW.

18. Przedterminowy Wykup na żądanie Emitenta

- 18.1. Emitent ma prawo do wykupu Obligacji w dowolnym terminie przypadającym po upływie 6 miesięcy od Dnia Emisji („Przedterminowy Wykup”).
- 18.2. Przedterminowy Wykup, o którym mowa w niniejszym punkcie nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz każdego Obligatariusza kwoty stanowiącej iloczyn wartości nominalnej jednej Obligacji oraz liczby danego Obligatariusza, wraz z należnymi, a niewypłaconymi Odsetkami naliczonymi zgodnie z pkt. 9 do dnia Przedterminowego Wykupu, określonego zgodnie z pkt. 18.3.
- 18.3. Najpóźniej na miesiąc przed dniem Przedterminowego Wykupu Emitent ustali i ogłosi szczegółowe warunki Przedterminowego Wykupu. W warunkach opisanych w zdaniu poprzedzającym Emitent musi określić dzień Przedterminowego Wykupu. Prawo Przedterminowego Wykupu na żądanie Emitenta może być wykonywane przez Emitenta wobec wszystkich lub części Obligacji.
- 18.4. Osobami uprawnionymi do otrzymania świadczeń z tytułu wykupu Obligacji będą Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje na koniec dnia przypadającego na 6 (szósty) Dzień Roboczy przed dniem Przedterminowego Wykupu na żądanie Emitenta.
- 18.5. Transakcja Przedterminowego Wykupu zostanie przeprowadzona poprzez przelew środków pieniężnych na rachunek papierów wartościowych Obligatariusza za pośrednictwem KDPW i Podmiotów Prowadzących Rachunki, na których będą zapisane Obligacje, zgodnie z Regulacjami KDPW.

19. Sposób wypłaty świadczeń pieniężnych z Obligacji

- 19.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.
- 19.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności. W szczególności wysokość Odsetek może być ograniczona przez przepisy określające wysokość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych.
- 19.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek.

20. Obowiązki Emitenta

- 20.1. Emitent zobowiązany jest udostępniać Obligatariuszom aż do Dnia Wykupu roczne sprawozdania finansowe wraz z opiniami biegłych rewidentów oraz inne informacje wymagane przez przepisy prawa.
- 20.2. Emitent zobowiązany jest prowadzić działalność zgodnie z przepisami prawa i najwyższą starannością wymaganą przy zawodowym prowadzeniu działalności, objętej przedmiotem działalności Emitenta.
- 20.3. Emitent zobowiązany będzie opublikować na stronie internetowej, nie później niż w terminie 5 dni roboczych od dnia opublikowania Sprawozdania Finansowego, oświadczenie, iż za okres objęty sprawozdaniem finansowym nie zachodzą okoliczności, które uzasadniałyby złożenie Żądania Przedterminowego Wykupu, określone w pkt 17.4.2 Warunków Emisji.

21. Pozostałe warunki



- 21.1. Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień przewidzianych w Propozycji Nabycia Obligacji lub Warunkach Emisji, wszelkie zawiadomienia do Obligatariuszy będą wysyłane listem poleconym lub kurierem na ich adresy podane w formularzu zapisu na Obligacje lub będą doręczane im osobiście. Jeżeli Obligatariusz zmieni adres nie powiadamiając o tym, zawiadomienie dokonane listem poleconym będzie uznane za doręczone z dniem faktycznego doręczenia pod ostatni znany Stronom adres, lub w przypadku braku doręczenia – z upływem terminów przewidzianych w kodeksie postępowania cywilnego na odbiór przesyłki pozostawionej w urzędzie pocztowym.
- 21.2. Emitent do daty całkowitego wykupu Obligacji zobowiązany jest udostępniać Obligatariuszom swoje roczne sprawozdania finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta. Sprawozdania finansowe dostępne będą w siedzibie Emitenta oraz na stronie internetowej Emitenta (<http://www.vantage-sa.pl>) lub każdej innej, która ją zastąpi.
- 21.3. Wszelkie zawiadomienia skierowane do Emitenta będą ważne, o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza przez osoby uprawnione do reprezentacji Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem na adres Emitenta wskazany w Propozycji Nabycia.





Dane kontaktowe

Dział Obsługi Klienta Instytucjonalnego:

Sebastian Siejko
Tel. +48 22 378 91 96
Fax. +48 22 378 91 91
E-mail: sebastian.siejko@investors.pl

Manager Projektu:

Marcin Dobraszkiewicz
Tel. +48 22 378 92 07
Fax. +48 22 378 91 91
E-mail: marcin.dobraszkiewicz@investors.pl

Nota prawna

Niniejsze opracowanie zawiera informacje poufne dotyczące Domu Inwestycyjnego Investors S.A. (DI Investors) oraz Vantage Development S.A. i przeznaczone jest wyłącznie do użytku osób, którym zostanie przekazane przez DI Investors lub upoważniony przez niego podmiot. Przekazywanie i wykorzystywanie w innym charakterze informacji zawartych w niniejszym materiale jest dozwolone wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody DI Investors.

Podmiotem, który w imieniu Vantage Development S.A. prowadził proces emisji i plasowania Obligacji jest Dom Inwestycyjny Investors S.A.

Niniejsze opracowanie zostało sporządzone w celach informacyjnych. Nie stanowi reklamy ani oferty publicznej w rozumieniu ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Opracowanie zostało przygotowane na podstawie wymogów Ustawy o obligacjach z dnia 29 czerwca 1995 roku przez Dom Inwestycyjny Investors na podstawie danych i informacji przekazanych przez Vantage Development S.A. Źródła informacji nie zostały poddane audytowi i nie ma gwarancji, że są wyczerpujące i w pełni odzwierciedlają stan faktyczny.

Opracowanie może zawierać stwierdzenia dotyczące przyszłości, które stanowią ryzyko inwestycyjne lub źródło niepewności i mogą istotnie różnić się od faktycznych rezultatów. DI Investors S.A. nie ponoszą odpowiedzialności za efekty decyzji, które zostały podjęte na podstawie niniejszego opracowania.

Załączniki

Załącznik nr 1 Formularz zapisu

FORMULARZ ZAPISU – OFERTA OBJĘCIA OBLIGACJI SERII H (osoba prawna)

emitowanych na podstawie Ustawy o obligacjach z dnia 29 czerwca 1995 r., Warunków Emisji i uchwały Zarządu Vantage Development SA z siedzibą we Wrocławiu z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie emisji obligacji serii H

..... dnia roku

1. Nazwa (firma):

2. Siedziba:

Kraj: Kod pocztowy: Miejscowość:

Ulica, nr domu, nr lokalu:

3. Nazwa organu ewidencyjnego/sądu oraz nr z ewidencji/rejestru sądowego:

.....

4. Nr SWIFT (dot. instytucji finansowych):

.....

5. NIP:

6. REGON:

7. Status dewizowy: Rezydent / Nierezydent

8. Dane osób reprezentujących:

Reprezentant I

Rodzaj i forma umocowania:

Imię i nazwisko:

Obywatelstwo:

Adres zamieszkania:

Kraj: Kod pocztowy: Miejscowość:

Ulica, nr domu, nr lokalu:

Telefon: Fax: E-mail:

Dokument tożsamości (osoby fizyczne):

Dokument tożsamości:

Rodzaj dokumentu: Kod kraju (w przypadku paszportu):

Seria i numer dokumentu:

Nr PESEL: Nr NIP:

Reprezentant II

Rodzaj i forma umocowania:

Imię i nazwisko:

Obywatelstwo:

Adres zamieszkania:

Kraj: Kod pocztowy: Miejscowość:

Ulica, nr domu, nr lokalu:

Telefon: Fax: E-mail:

Dokument tożsamości (osoby fizyczne):

Dokument tożsamości:

Rodzaj dokumentu: Kod kraju (w przypadku paszportu):

Seria i numer dokumentu:

Nr PESEL: Nr NIP:



Investors
DOM INWESTYCYJNY



[Handwritten signature in blue ink]

9. Adres do korespondencji (jeżeli inny adres siedziby):

Kraj:.....Kod pocztowy:.....Miejscowość:.....

Ulica, nr domu, nr lokalu:.....

10. Cena emisyjna jednej Obligacji – 1.000 (tysiąc) złotych.

11. Liczba Obligacji objętych zapisem:.....słownie:.....

12. Kwota wpłaty na Obligację:zł słownie:

13. Sposób zapłaty – w celu dokonania zapłaty Ceny Emisyjnej należy zapewnić odpowiednie środki na rachunku pieniężnym, który zostanie wykorzystany do rozliczenia transakcji nabycia Obligacji przez KDPW, przy czym środki na tym rachunku pieniężnym powinny znajdować się w Dniu Emisji, nie później niż o godz. 11.00.

14. Instrukcja rozliczeniowa

W celu dokonania zapłaty i otrzymania Obligacji za pośrednictwem systemu rozliczeniowego KDPW zobowiązuję się: (i) złożyć instrukcję rozliczeniową w instytucji prowadzącej dla mnie rachunek papierów wartościowych na [...] Dni Roboczych przed Dniem Emisji oraz (ii) zapewnić w Dniu Emisji, nie później niż o godz. 11.00, odpowiednie środki na rachunku papierów wartościowych, który zostanie wykorzystany do rozliczenia transakcji nabycia Obligacji przez KDPW.

15. Rachunek papierów wartościowych

W celu zarejestrowania Obligacji przydzielonych Inwestorowi przez Emitenta w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW i odpowiednio na rachunku papierów wartościowych, podaję poniżej niezbędne dane:

nazwa podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych: [...],

kod podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych: [...],

numer rachunku papierów wartościowych: [...],

ID konta podmiotowego: [...].

Niniejszy dokument jest skierowany do spółki Dom Inwestycyjny Investors Spółka Akcyjna i stanowi ofertę objęcia Obligacji na okaziciela niezabezpieczonych, emitowanych przez Vantage Development SA z siedzibą we Wrocławiu, o wartości nominalnej 1.000 (tysiąc) złotych każda, na podstawie uchwały zarządu Emitenta z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie emisji obligacji serii H, za cenę i na warunkach przedstawionych w Warunkach Emisji, w liczbie wskazanej powyżej. Oświadczam/y, że przed złożeniem niniejszej oferty objęcia Obligacji zapoznałem/liśmy się z Warunkami Emisji i Propozycją Nabycia. Oświadczam/y, że akceptuję/jemy Warunki Emisji i postanowienia zawarte w Propozycji Nabycia. Nabywcy znany jest fakt i ograniczenia wynikające z niepublicznego charakteru emisji Obligacji. Niniejsza oferta jest nieodwołalna i wygasa jeżeli nie zostanie przyjęta w pełni lub w części nie później niż w Dniu Emisji z zastrzeżeniem jednakże możliwości przesunięcia przez Emitenta terminu Dnia Emisji zgodnie z zasadami wskazanymi w Warunkach Emisji Obligacji, przy czym w każdym przypadku oferta wygasa z dniem 31 maja 2015 roku.

Oświadczam/y, że:

1. zobowiązuje/jemy się informować Emitenta i Dom Inwestycyjny Investors S.A. o wszelkich zmianach danych, które są niezbędne do dokonywania świadczeń z tytułu Obligacji,
2. wyrażam/y zgodę na przetwarzanie moich/naszych danych osobowych zawartych w niniejszym formularzu dla potrzeb niezbędnych do realizacji emisji obligacji na rzecz Dom Inwestycyjny Investors S.A., spółek należących do tej samej co Dom Inwestycyjny Investors S.A. grupy kapitałowej oraz Emitenta – Spółki Vantage Development S.A. (zgodnie z Ustawą z dn. 29.08.97. o Ochronie Danych Osobowych, Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 z późn. zm.), oraz na przekazywanie mi/nam wszelkich informacji na temat działalności wskazanych wyżej podmiotów, a także wykonywania przez nich obowiązków wynikających z przepisów prawa i innych właściwych regulacji. Poinformowano mnie, że administratorem danych osobowych jest Dom Inwestycyjny Investors S.A. z siedzibą w Warszawie oraz że przysługuje mi prawo do wglądu w przetwarzane dane osobowe, ich modyfikacji oraz żądania zaprzestania przetwarzania danych osobowych, na warunkach wskazanych w Ustawie o ochronie danych



Investors
DOM INWESTYCYJNY



- osobowych.
3. jestem/ nie jestem beneficjentem rzeczywistym transakcji w rozumieniu właściwych przepisów (w przypadku zaznaczenia pola „nie jestem beneficjentem rzeczywistym”, należy wypełnić oświadczenie o beneficjencie rzeczywistym)
 4. prowadzę/ nie prowadzę działalności gospodarczej

.....
Miejsce, data i podpis składającego zapis

Prawidłowość danych stwierdził/a oraz zapis przyjął/ przyjęła

.....
Miejsce, data, podpis i pieczęć przyjmującego zapis

FORMULARZ ZAPISU – OFERTA OBJĘCIA OBLIGACJI SERII H (osoba fizyczna)

emitowanych na podstawie Ustawy o obligacjach z dnia 29 czerwca 1995 r., Warunków Emisji i uchwały Zarządu Vantage Development SA z siedzibą we Wrocławiu z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie emisji obligacji serii H

_____, dnia _____ roku

1. Nazwisko, imię, firma
2. Obywatelstwo
3. Status dewizowy: Rezydent / Nierezydent
4. Adres zameldowania

Kraj:Kod pocztowy:Miejscowość:

Ulica, nr domu, nr lokalu:

5. PESEL:

6. NIP:

7. Dokument tożsamości:

Rodzaj dokumentu: Kod kraju (w przypadku paszportu):

Seria i numer dokumentu:

Miejsce urodzenia:

8. Adres do korespondencji (jeżeli inny niż wyżej):

Kraj:Kod pocztowy:Miejscowość:

Ulica, nr domu, nr lokalu:

9. Pozostałe dane do korespondencji:

Telefon:Fax:E-mail:

10. Cena emisyjna jednej Obligacji – 1.000 (tysiąc) złotych.

11. Liczba Obligacji objętych zapisem:słownie:

12. Kwota wpłaty na Obligacje:zł słownie:

13. Sposób zapłaty – w celu dokonania zapłaty Ceny Emisyjnej należy zapewnić odpowiednie środki na rachunku pieniężnym, który zostanie wykorzystany do rozliczenia transakcji nabycia Obligacji przez KDPW, przy czym Środki na tym rachunku pieniężnym powinny znajdować się w Dniu Emisji, nie później niż o godz. 11.00.

14. Instrukcja rozliczeniowa

W celu dokonania zapłaty i otrzymania Obligacji za pośrednictwem systemu rozliczeniowego KDPW zobowiązuję się: (I) złożyć Instrukcję rozliczeniową w instytucji prowadzącej dla mnie rachunek papierów wartościowych na [...] Dni Roboczych przed Dniem Emisji oraz (II) zapewnić w Dniu Emisji, nie później niż o godz. 11.00, odpowiednie środki na rachunku papierów wartościowych, który zostanie wykorzystany do rozliczenia transakcji nabycia Obligacji przez KDPW.

15. Rachunek papierów wartościowych

W celu zarejestrowania Obligacji przydzielonych Inwestorowi przez Emitenta w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW i odpowiednio na rachunku papierów wartościowych, podaję poniżej niezbędne dane:

nazwa podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych: [...],

kod podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych: [...],

numer rachunku papierów wartościowych: [...],

ID konta podmiotowego: [...].

Niniejszy dokument jest skierowany do spółki Dom Inwestycyjny Investors Spółka Akcyjna i stanowi ofertę objęcia Obligacji na okaziciela niezabezpieczonych, emitowanych przez Vantage Development SA z siedzibą we Wrocławiu, o wartości nominalnej 1.000 (tysiąc) złotych każda, na podstawie uchwały zarządu Emitenta z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie emisji obligacji serii H, za cenę i na warunkach



[Handwritten signature in blue ink]

przedstawionych w Warunkach Emisji, w liczbie wskazanej powyżej. Oświadczam/y, że przed złożeniem niniejszej oferty objęcia Obligacji zapoznałem/liśmy się z Warunkami Emisji i Propozycją Nabycia. Oświadczam/y, że akceptuję/jemy Warunki Emisji i postanowienia zawarte w Propozycji Nabycia. Nabywcy znany jest fakt i ograniczenia wynikające z niepublicznego charakteru emisji Obligacji. Niniejsza oferta jest nieodwołalna i wygasa jeżeli nie zostanie przyjęta w pełni lub w części nie później niż w Dniu Emisji z zastrzeżeniem jednakże możliwości przesunięcia przez Emitenta terminu Dnia Emisji zgodnie z zasadami wskazanymi w Warunkach Emisji Obligacji, przy czym w każdym przypadku oferta wygasa z dniem 31 maja 2015 roku.

Oświadczam/y, że:

1. zobowiązuje/jemy się informować Emitenta i Dom Inwestycyjny Investors S.A. o wszelkich zmianach danych które są niezbędne do dokonywania świadczeń z tytułu Obligacji,
2. wyrażam/y zgodę na przetwarzanie moich/naszych danych osobowych zawartych w niniejszym formularzu dla potrzeb niezbędnych do realizacji emisji obligacji na rzecz Dom Inwestycyjny Investors S.A., spółek należących do tej samej co Dom Inwestycyjny Investors S.A. grupy kapitałowej oraz Emitenta – Spółki Vantage Development S.A. (zgodnie z Ustawą z dn. 29.08.97. o Ochronie Danych Osobowych, Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 z późn. zm.), oraz na przekazywanie mi/nam wszelkich informacji na temat działalności wskazanych wyżej podmiotów, a także wykonywania przez nich obowiązków wynikających z przepisów prawa i innych właściwych regulacji. Poinformowano mnie, że administratorem danych osobowych jest Dom Inwestycyjny Investors S.A. z siedzibą w Warszawie oraz że przysługuje mi prawo do wglądu w przetwarzane dane osobowe, ich modyfikacji oraz żądania zaprzestania przetwarzania danych osobowych, na warunkach wskazanych w Ustawie o ochronie danych osobowych.
3. jestem/ nie jestem beneficjentem rzeczywistym transakcji w rozumieniu właściwych przepisów (w przypadku zaznaczenia pola „nie jestem beneficjentem rzeczywistym”, należy wypełnić oświadczenie o beneficjencie rzeczywistym) prowadzę/ nie prowadzę działalności gospodarczej.

Informacje o osobie upoważnionej do złożenia Zapisu*

- Imię i nazwisko:
- PESEL:
- Dokument tożsamości:
- Adres zamieszkania:
- Dane kontaktowe:

*należy wypełnić wyłącznie w przypadku zapisów składanych przez pełnomocników lub reprezentantów inwestorów:

.....
Miejsce, data i podpis składającego zapis

.....
Prawidłowość danych stwierdził/a oraz zapis przyjął/przyjęła

.....
Miejsce, data, podpis i pieczęć przyjmującego zapis

Załącznik nr 2 Zaudytowane skonsolidowane sprawozdanie
finansowe Emitenta za rok 2014 wraz z opinią z badania



GRUPA KAPITAŁOWA
VANTAGE DEVELOPMENT
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES 01.01.2014 – 31.12.2014

**01.01.2014
-31.12.2014**



Wrocław, 06.03.2015

SPIS TREŚCI

WYBRANE DANE FINANSOWE	2
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	9
1. Informacje ogólne dotyczące Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.....	9
2. Format oraz ogólne zasady sporządzenia sprawozdania finansowego Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej.....	14
3. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe	14
4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	30
5. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	30
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	37
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	56
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	60
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	61

WYBRANE DANE FINANSOWE

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych z prezentowanego sprawozdania finansowego oraz danych porównywalnych przeliczone na EUR

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
I.	Przychody ze sprzedaży	61 785	44 768	14 748	10 631
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	14 027	7 205	3 348	1 711
III.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	11 321	3 681	2 702	874
IV.	Zysk (strata) brutto	6 209	(413)	1 482	(98)
V.	Zysk (strata) netto	9 960	4 651	2 377	1 104
VI.	Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	9 960	4 651	2 377	1 104
VII.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego (w zł/ EUR)	0,16	0,08	0,04	0,02
		Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
VIII.	Kapitał własny	323 425	315 958	75 880	76 185
IX.	Zobowiązania długoterminowe	180 726	95 842	42 401	23 110
X.	Zobowiązania krótkoterminowe	45 073	60 875	10 575	14 679
XI.	Aktywa trwałe	390 982	330 404	91 730	79 669
XII.	Aktywa obrotowe	158 242	142 271	37 126	34 305
XIII.	Suma aktywów	549 224	472 675	128 856	113 974
XIV.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	5,18	5,06	1,22	1,22

Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR

Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR w okresach objętych sprawozdaniem finansowym ustalane są przez Narodowy Bank Polski. Ogłoszone przez Narodowy Bank Polski średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR w okresach objętych danymi finansowymi kształtowały się następująco:

Rok obrotowy	Średni kurs w okresie*	Minimalny kurs w okresie	Maksymalny kurs w okresie	Kurs na ostatni dzień okresu
2014	4,1893	4,0998	4,3138	4,2623
2013	4,2110	4,0671	4,3432	4,1472

* Średnia kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie.

Poszczególne pozycje aktywów, kapitałów własnych i zobowiązań sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono według kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EUR obowiązujących na ostatni dzień okresu. Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów środków pieniężnych przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EUR obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		Nota	31.12.2014	31.12.2013 (przekształcone)
I.	Aktywa trwałe (suma 1-9)		390 982	330 404
	1. Wartość firmy	1	120	-
	2. Wartości niematerialne	2	292	294
	3. Rzeczowe aktywa trwałe	3	1 493	232
	4. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	4	180 841	121 931
	5. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	5	182 010	182 849
	6. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	6	16 671	17 027
	7. Pożyczki długoterminowe	7	-	128
	8. Pozostałe aktywa	8	1 567	1 329
	9. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9	7 988	6 614
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-6)		158 242	142 271
	1. Zapasy	10	101 007	66 405
	2. Pożyczki krótkoterminowe	11	-	2 451
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	12	22	28
	4. Należności krótkoterminowe	13	21 544	21 538
	5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	35 171	51 364
	6. Rozliczenia międzyokresowe	15	498	485
Aktywa razem – suma I+II			549 224	472 675

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	31.12.2014	31.12.2013 (przekształcone)
I.	Kapitał własny (suma 1-2)		323 425	315 958
	1. Kapitał własny jednostki dominującej:		323 425	315 958
	1.1 Kapitał podstawowy	16	38 713	38 713
	1.2 Zyski zatrzymane	17	277 251	272 600
	1.3 Inne skumulowane całkowite dochody	18	(2 499)	(6)
	1.4 Wynik finansowy za rok obrotowy		9 960	4 651
	2. Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli		-	-
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-7)		180 726	95 842
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	304	3 439
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	20	80 140	57 625
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	21	40 561	-
	4. Rezerwy długoterminowe	22	36	1 008
	5. Obligacje długoterminowe	23	55 738	32 976
	6. Przedpłaty na zakup lokali	24	-	-
	7. Pozostałe zobowiązania długoterminowe	25	3 947	794
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-6)		45 073	60 875
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	20	3 132	2 592
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	21	1 751	-
	3. Rezerwy krótkoterminowe	26	1 498	844
	4. Obligacje krótkoterminowe	23	10 257	8 093
	5. Przedpłaty na zakup lokali	24	8 380	14 463
	6. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	27	20 055	34 883
Pasywa razem – suma I+II+III			549 224	472 675

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ	31.12.2014	31.12.2013
Wartość księgowa	323 425	315 958
Liczba akcji	62 440 227	62 440 227
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	5,18	5,06

* W 2013 roku nastąpiła zmiana liczby akcji (szczegóły dotyczące transakcji opisane punkcie 5.2.2 Informacji dodatkowej).

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		Nota	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013 (przekształcone)
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	28	61 785	44 768
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących		8 206	5 993
	II. Przychody ze sprzedaży lokali		50 733	35 434
	III. Pozostałe przychody		2 846	3 341
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	29	(47 758)	(37 563)
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących		(2 719)	(2 027)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali		(42 350)	(32 236)
	III. Pozostałe koszty		(2 689)	(3 300)
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)		14 027	7 205
	I. Koszty sprzedaży		(5 024)	(2 132)
	II. Koszty ogólnego zarządu		(5 055)	(4 818)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+I+II)		3 948	255
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	30	6 326	4 482
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)		10 274	4 737
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		(199)	-
	II. Pozostałe przychody operacyjne	31	4 542	728
	1. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących		1 680	371
	2. Inne przychody operacyjne		2 862	357
	III. Pozostałe koszty operacyjne	32	(3 296)	(1 784)
	1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		-	(34)
	2. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących		(736)	(419)
	3. Odpisy aktualizujące aktywa		(696)	(818)
	4. Inne koszty operacyjne		(1 864)	(513)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+I+II+III)		11 321	3 681
	I. Przychody finansowe	33	555	754
	1. Odsetki		555	745
	2. Inne		-	9
	II. Koszty finansowe	34	(5 536)	(4 683)
	1. Odsetki		(3 494)	(3 026)
	2. Aktualizacja wartości inwestycji		(6)	(6)
	3. Inne		(2 036)	(1 651)
	III. Udział w zysku / stracie jednostek wycenianych metodą praw własności		(131)	(165)
G.	Zysk (strata) brutto (F+I+II+III)		6 209	(413)
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	35	3 751	5 064
	1. Część bieżąca		(177)	(2)
	2. Część odroczone		3 928	5 066
H.	Zysk (strata) netto (G+I)		9 960	4 651
Inne całkowite dochody			(2 493)	689
Całkowite dochody ogółem			7 467	5 340
Zysk (strata) netto				
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego			9 960	4 651
- przypadający na udziałowców niekontrolujących			-	-
Całkowite dochody ogółem				
- przypadające na akcjonariuszy podmiotu dominującego			7 467	5 340
- przypadające na udziałowców niekontrolujących			-	-
Średnia ważona liczba akcji w okresie			62 440 227	57 183 741
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego		39		
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)			0,16	0,08
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)			0,16	0,08

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej									
01.01.2014 - 31.12.2014	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy*	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto	RAZEM	Udziały niekontrolujące	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2014 r.	38 713	-	173 786	6 900	96 565	(6)	-	315 958	-	315 958
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	(2 493)	9 960	7 467	-	7 467
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	9 960	9 960	-	9 960
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	(2 493)	-	(2 493)	-	(2 493)
Transakcje z właścicielami	-	-	4 064	-	(4 064)	-	-	-	-	-
- przeniesienie z/na kapitał zapasowy i rezerwy	-	-	4 064	-	(4 064)	-	-	-	-	-
Stan na 31 grudnia 2014 r.	38 713	-	177 850	6 900	92 501	(2 499)	9 960	323 425	-	323 425

* Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2014 roku w kwocie 96 565 tys. zł składa się zysk netto roku 2013 w kwocie 4 651 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2013 roku w kwocie 91 914 tys. zł.

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

01.01.2013 - 31.12.2013	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej									
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy*	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto	RAZEM	Udziały niekontrolujące	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2013 r.	35 194	-	150 957	6 900	102 174	(695)	-	294 530		294 530
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	689	4 651	5 340	-	5 340
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	4 651	4 651		4 651
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	839	-	839	-	839
- wyceny instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	(150)	-	(150)	-	(150)
Transakcje z właścicielami:	3 519	-	22 829	-	(10 260)	-	-	16 088	-	16 088
- emisja akcji **	3 519	-	12 942	-	-	-	-	16 461	-	16 461
- rozliczenie kosztów emisji akcji	-	-	(373)	-	-	-	-	(373)		(373)
- przeniesienie z/na kapitał zapasowy i rezerwowy	-	-	10 260	-	(10 260)	-	-	-	-	-
Stan na 31 grudnia 2013 r.	38 713	-	173 786	6 900	91 914	(6)	4 651	315 958	-	315 958

* Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2013 roku w kwocie 102 174 tys. zł składa się strata netto roku 2012 w kwocie 4 519 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2012 roku w kwocie 106 693 tys. zł.

** Opisano w pkt 5.2.2 Informacji dodatkowej

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		Nota	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013 (przekształcone)
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
	I. Zysk (strata) netto		9 960	4 651
	II. Korekty razem		(66 266)	6 017
	1. Amortyzacja		215	194
	2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		281	1 181
	3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		2 939	2 281
	4. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej		(7 591)	(4 394)
	5. Zmiana stanu rezerw	40	(3 453)	(1 787)
	6. Zmiana stanu zapasów	41	(33 003)	(4 724)
	7. Zmiana stanu należności	42	(219)	(15 986)
	8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	43	(24 189)	32 237
	9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(1 387)	(3 163)
	10. Inne korekty		141	178
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		(56 306)	10 668
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
	I. Wpływy		6 324	2 549
	1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	-
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne		2 965	-
	3. Z aktywów finansowych		3 359	2 549
	a) w jednostkach powiązanych		2 943	1 870
	- spłata udzielonych pożyczek		2 520	1 500
	- odsetki		198	370
	- inne wpływy z aktywów finansowych		225	-
	b) w pozostałych jednostkach		416	679
	- odsetki		416	679
	II. Wydatki		(47 365)	(23 727)
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(1 316)	(208)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	44	(45 904)	(21 099)
	3. Na aktywa finansowe		(145)	(2 420)
	a) w jednostkach powiązanych		(145)	(2 420)
	- nabycie aktywów finansowych		(145)	-
	- udzielone pożyczki		-	(2 420)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		(41 041)	(21 178)
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
	I. Wpływy		207 677	116 946
	1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	16 088
	2. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		119 861	68 842
	3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		36 760	32 016
	4. Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		51 056	-
	II. Wydatki		(126 523)	(65 596)
	1. Spłaty kredytów i pożyczek		(96 854)	(58 425)
	2. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(12 016)	-
	3. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(9 734)	(37)
	4. Odsetki		(7 184)	(5 763)
	5. Inne wydatki finansowe		(735)	(1 371)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		81 154	51 350
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)		(16 193)	40 840
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		(16 193)	40 840
F.	Środki pieniężne na początek okresu		51 364	10 524
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:		35 171	51 364
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		10 720	17 935

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne dotyczące Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Grupa Kapitałowa Vantage Development (zwana dalej: „Grupą Kapitałową”) składała się z jednostki dominującej i 24 jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmowało również 4 jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności. Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest Vantage Development S.A. (zwana dalej: „Jednostką dominującą”, „Spółką” lub „Emitentem”).

Jednostki Grupy Kapitałowej Vantage Development nie tworzą podatkowej grupy kapitałowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

1.1 Historia Spółki

Spółka Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego „Wrocław” S.A. została utworzona na mocy aktu przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego pod firmą Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego we Wrocławiu, w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa, z zamiarem włączenia jej do programu Narodowych Funduszy Inwestycyjnych; w/w akt przekształcenia sporządzony został w dniu 27 grudnia 1995 roku. Spółka Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego „Wrocław” S.A., używająca skrótu: ZNTK „Wrocław” S.A., została z dniem 30 stycznia 1996 roku wpisana w Rejestrze Handlowym Dział B pod nr 60784 w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabryczna VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy. W dniu 4 czerwca 1996 roku Minister Przekształceń Własnościowych w imieniu Skarbu Państwa wniósł akcje ZNTK „Wrocław” S.A. do Drugiego Narodowego Funduszu Inwestycyjnego. Spółka działała w oparciu o Kodeks Handlowy, ustawę z dnia 30 kwietnia 1993 roku o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji oraz w oparciu o Statut Spółki.

Akcjonariusze, którzy nabyli wszystkie akcje przysługujące Skarbowi Państwa, uchwałą nr 7 z dnia 30 marca 2001 roku zmienili firmę Spółki na: ASSET Invest in Poland Spółka Akcyjna. Zmiana ta została ujawniona w Krajowym Rejestrze Sądowym 24 lipca 2001 roku.

Uchwałą z dnia 26 września 2001 roku akcjonariusze zdecydowali o rozwiązaniu Spółki i postawieniu jej w stan likwidacji z dniem 1 października 2001 roku. Likwidatorami zostali członkowie Zarządu.

W dniu 30 sierpnia 2006 roku uchylona została likwidacja Spółki, działalność Spółki została wznowiona pod firmą ASSET Invest in Poland Spółka Akcyjna.

W dniu 20 grudnia 2007 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę o zmianie nazwy Spółki z ASSET Invest in Poland S.A. na Vantage Development S.A. Zmiana została ujawniona w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 7 lutego 2008 roku.

1.2 Przedmiot działalności Grupy

Spółka jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000030117.

Spółce nadano numer statystyczny REGON 930778024. Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu.

Czas trwania Jednostki dominującej oraz pozostałych podmiotów wchodzących w skład Grupy jest nieograniczony.

Przedmiotem działalności Grupy jest świadczenie kompleksowych usług zarządzania i obrotu nieruchomościami oraz wykonywanie robót budowlanych. Według statutów spółek Grupy Kapitałowej podstawowymi usługami świadczonymi przez Grupę są w szczególności:

1. zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
2. wynajem nieruchomości na własny rachunek,
3. obsługa nieruchomości na własny rachunek oraz na zlecenie,
4. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
5. zarządzanie nieruchomościami,
6. doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
7. działalność w zakresie projektowania budowlanego, urbanistycznego, technologicznego,
8. działalność w zakresie architektury i inżynierii,
9. badania i analizy techniczne,
10. zagospodarowanie terenów zieleni,
11. rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, roboty ziemne,

12. wznoszenie kompletnych budynków i budowli lub ich części; inżynieria lądowa i wodna,
13. wykonywanie instalacji budowlanych oraz robót wykończeniowych,
14. wynajem sprzętu budowlanego i burzącego z obsługą operatorską.

W skład jednostek Grupy Kapitałowej Vantage Development nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

Opis roli Emitenta w Grupie Kapitałowej Vantage Development

Emitent jest spółką o charakterze holdingowym, dominującą wobec całej Grupy Kapitałowej. Do zadań Emitenta należy w szczególności podejmowanie decyzji strategicznych dotyczących rozwoju Grupy Kapitałowej, decyzji inwestycyjnych, w tym decyzji dotyczących zaangażowania kapitałowego w nowe przedsięwzięcia, nabywanie lub zbywanie akcji lub udziałów w spółkach. Emitent decyduje o rozwiązaniach w zakresie polityki rachunkowości i controllingu, koordynuje działania marketingowe jednostek zależnych, jest również odpowiedzialny za koordynowanie polityki finansowej oraz organizację finansowania działalności jednostek Grupy Kapitałowej.

Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Zarząd

Skład Zarządu Vantage Development S.A. na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

Funkcja w Zarządzie	Skład
Prezes Zarządu	Edward Laufer
Członek Zarządu	Roman M. Meysner
Członek Zarządu	Dariusz Pawlukowicz

W prezentowanym okresie nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego skład Zarządu nie uległ zmianie.

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

Funkcja w Radzie Nadzorczej	Skład
Przewodniczący Rady Nadzorczej	Grzegorz Dzik
Członkowie Rady Nadzorczej	Józef Biegaj
	Bogdan Dzik
	Piotr Nowjalis
	Mirosław Greber
	Jerzy Dobrowolski

Od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Struktura Grupy Kapitałowej Vantage Development

Skład Grupy na dzień 31 grudnia 2014 roku przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Charakter powiązania z Vantage Development	Akcjonariusze/Udziałowcy	Metoda konsolidacji/wyceny	Data objęcia kontroli
Jednostki zależne						
	Vantage Development S.A.	Wrocław	jednostka dominująca	47,26% Grzegorz Dzik 24,96 Józef Biegaj 9,09% ING OFE 5,35% Noble Funds Fundusz 13,34% pozostali akcjonariusze	pełna	
1.	IPD Centrum Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
2.	IPD Południe Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
3.	IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
4.	VD Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	29.10.2007
5.	Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	14.12.2007
6.	Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	19.12.2008
7.	Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	37,13% Vantage Development S.A. 62,87% PRW Sp. z o.o.	pełna	03.03.2010
8.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością -Invest - Sp. k. 1)	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	komplementariusz VD sp. z o.o., komandytariusz IPD Południe Sp. z o.o.	pełna	17.12.2010
9.	PRW Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	pełna	28.11.2011
10.	Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. 2)	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	komplementariusz VD sp. z o.o., komandytariusz Promenady III VD Sp. z o.o. S.K.A.	pełna	23.05.2012
11.	Finanse VD Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	80% IPD Centrum Sp. z o.o. 20% Vantage Development S.A.	pełna	21.06.2012
12.	VD RETAIL Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	10.04.2013
13.	Promenady ZITA Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
14.	Promenady II VD Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
15.	VD ER Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
16.	VD Retail II Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	22.07.2013
17.	Promenady Epsilon Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	25.10.2013
18.	Promenady III VD Sp. z o.o. S.K.A. 3)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	10.01.2014
19.	VD Retail III Sp. z o.o. 4)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	99,99% Vantage Development S.A., 0,01% VD sp. z o.o.	pełna	14.01.2014

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

20.	VD Mieszkania VIII Sp. z o.o. 5)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	99,99% Vantage Development S.A., 0,01% VD sp. z o.o.	pełna	10.06.2014
21.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX Sp. k. 6)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	Komplementariusz VD Sp z o.o., komandytariusz Vantage Development S.A.	pełna	01.08.2014
22.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X Sp. k. 7)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz VD Sp. z o.o., komandytariusz Vantage Development S.A.	pełna	23.10.2014
23.	VD II sp. z o.o. 8)	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% Finanse VD sp. z o.o.	pełna	02.10.2014
24.	Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. 9)	Warszawa	jednostka zależna pośrednio	100% Finanse VD sp. z o.o.	pełna	02.10.2014

Jednostki współzależne

25.	Centauris BIS Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	praw własności	02.03.2010
26.	IPD Invest Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	praw własności	18.04.2008
27.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A 10)	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	praw własności	10.01.2014
28.	Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. 11)	Wrocław	jednostka współzależna pośrednio	komplementariusz IPD Invest sp. z o.o., komandytariusz Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	praw własności	11.04.2008

- 1) W dniu 9 lipca 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Obecna nazwa spółki to VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością -Invest - Sp. k. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 31 lipca 2014 roku.
- 2) W dniu 16 stycznia 2014 roku 100% akcji spółki Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.) zostało wniesione do spółki Promenady III VD Sp. z o.o. S.K.A. – tym samym spółka stała się jedynym akcjonariuszem Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.).
- 3) W dniu 10 stycznia 2014 roku spółka Vantage Development S.A. dokonała zakupu 100% akcji w firmie Cinco Sp. z o.o. IX – S.K.A.; spółka VD Sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komplementariusza. W dniu 24 lutego 2014 roku, postanowieniem Sądu dokonano rejestracji zmiany nazwy spółki funkcjonującej pod nazwą Promenady III VD Sp. z o.o. S.K.A.
- 4) W dniu 7 listopada 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców po dniu bilansowym, tj. w dniu 27 stycznia 2015 roku.
- 5) Spółka zawiązana w dniu 10 czerwca 2014 roku. W dniu 7 listopada 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców po dniu bilansowym, tj. w dniu 27 stycznia 2015 roku.
- 6) W dniu 18 sierpnia 2014 roku zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców KRS została spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX Sp. k.
- 7) W dniu 23 października 2014 roku zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców KRS została spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X Sp. k.
- 8) W dniu 2 października 2014 roku spółka Finanse VD Sp. z o.o. nabyła 100% udziałów spółki Tadwil Invest I sp. z o.o. Od dnia 5 listopada 2014 roku spółka działa pod firmą VD II sp. z o.o.
- 9) W dniu 2 października 2014 roku spółka Finanse VD Sp. z o.o. nabyła 100% akcji spółki Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. W dniu 22 grudnia 2014 roku spółka zmieniła nazwę FINANSE VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Zmiana została zarejestrowana w rejestrze w dniu 16 lutego 2015 roku. Aktualna struktura akcjonariatu spółki przedstawia się następująco: 50,75% Vantage Development S.A, 45,61% Finanse VD sp. z o.o., 3,64% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.
- 10) W dniu 10 stycznia 2014 roku spółka Vantage Development S.A. dokonała zakupu 50% akcji w firmie Cinco Sp. z o.o. VIII –S.K.A, a spółka IPD Invest Sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komplementariusza. W dniu 30 kwietnia 2014 roku postanowieniem Sądu dokonano rejestracji zmiany nazwy spółki na Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. Ponadto w dniu 16 stycznia 2014 roku do spółki zostało wniesione 100% akcji spółki Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. – tym samym spółka stała się jedynym akcjonariuszem Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.).
- 11) W dniu 16 stycznia 2014 roku 100% akcji spółki Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.) zostało wniesione do spółki Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. – tym samym spółka stała się jedynym akcjonariuszem Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.(obecnie: Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.).

Na 31 grudnia 2014 roku w strukturze Grupy Kapitałowej Vantage Development nie było spółek wyłączonych z konsolidacji.

W okresie objętym sprawozdaniem uległa zmianie struktura akcjonariatu Vantage Development S.A., co zostało opisane w Nocie 16 oraz w pkt 5.2.1.q. Informacji dodatkowej.

Oświadczenie Zarządu

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd Spółki dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. Nr 33, poz. 259). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku.

Zarząd Jednostki dominującej oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewidenci, dokonujący tego badania, spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 13/2013 z dnia 17 kwietnia 2013 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Jednostki dominującej w dniu 6 marca 2015 roku.

2. Format oraz ogólne zasady sporządzenia sprawozdania finansowego Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej

Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z:

- Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w kształcie zatwierdzonym przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”),
- Ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz. U. 2013, poz. 330, z późniejszymi zmianami), w zakresie nieuregulowanym Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

Format skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się z:

- skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej,
- skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów,
- skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym,
- skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- wybranych danych objaśniających.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w tysiącach polskich złotych. Polski złoty jest walutą funkcjonalną.

Okres objęty sprawozdaniem i danymi porównywalnymi dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy tj. od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanych pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2013 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym oraz w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku.

Założenie kontynuacji działalności Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej

Sprawozdanie finansowe Grupy oraz Emitenta zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym. Zarząd Spółki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Emitenta lub jego spółek zależnych w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

3. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską (UE).

Grupa analizuje zmiany MSR pod kątem działalności wszystkich Spółek z Grupy Kapitałowej i dokonuje aktualizacji zasad (polityki) rachunkowości zgodnie ze zmianami w MSSF/MSR.

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa przyjęła wszystkie nowe i zaktualizowane standardy oraz interpretacje, wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz zatwierdzone do stosowania w Unii Europejskiej (UE), mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w rocznych okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2014 roku.

- a) **MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”**, zatwierdzony przez Komisję Europejską (KE) w dniu 11 grudnia 2012 roku

Zastosowanie standardu nie miało istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

- b) **MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”**, zatwierdzony przez KE w dniu 11 grudnia 2012 roku

Wpływ zastosowania MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” został opisany poniżej w punkcie „Zmiany zasad rachunkowości i prezentacji w bieżącym okresie sprawozdawczym”

- c) **MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach”**, zatwierdzony przez KE w dniu 11 grudnia 2012 roku

Zastosowanie standardu nie miało istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

- d) **MSR 27 (znowelizowany w roku 2011) „Jednostkowe sprawozdania finansowe”**, zatwierdzony przez KE w dniu 11 grudnia 2012 roku

Zastosowanie standardu nie miało istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

- e) **MSR 28 (znowelizowany w roku 2011) „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”**, zatwierdzony przez KE w dniu 11 grudnia 2012 roku

Zastosowanie standardu nie miało istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

- f) **Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja”** – kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, zatwierdzone przez KE w dniu 13 grudnia 2012 roku

Zastosowanie standardu nie miało istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

- g) **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” i MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”** – jednostki inwestycyjne, zatwierdzone przez KE w dniu 20 listopada 2013 roku

Zastosowanie standardu nie miało istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

- h) **Zmiany do MSR 36 „Utrata wartości aktywów”** - ujawnianie wartości odzyskiwalnej w odniesieniu do aktywów niefinansowych, zatwierdzone przez KE w dniu 19 grudnia 2013 roku

Zastosowanie standardu nie miało istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

- i) **Zmiany do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”** – nowacja instrumentów pochodnych oraz kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń, zatwierdzone przez KE w dniu 19 grudnia 2013 roku

Zastosowanie standardu nie miało istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

- j) **KIMSF 21 „Opłaty publiczne”** - zatwierdzone przez KE w dniu 13 czerwca 2014 roku

Zastosowanie standardu nie miało istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Standardy i interpretacje opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, ale niemające jeszcze zastosowania.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Grupa nie zastosowała następujących standardów, zmian standardów i interpretacji, które zostały opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, ale nie weszły jeszcze w życie:

- a) **Poprawki do MSSF (2011-2013)** – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 roku
- b) **Poprawki do MSSF (2010-2012)** – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 roku
- c) **Zmiany do MSR 19 „Programy określonych świadczeń: składki pracownicze”** – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 roku,

Wpływ nowych standardów i interpretacji na sprawozdanie finansowe Grupy

Standardy i interpretacje przyjęte przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, które według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku nie zostały zatwierdzone przez KE do stosowania i w związku z tym nie zostały zastosowane w niniejszym sprawozdaniu:

- a) **MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie,
- b) **Poprawki do MSSF (2012-2014)** – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – planowane obowiązywanie w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2016 roku lub po tej dacie,
- c) **Zmiany do MSSF 10 i MSR 28** – Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem, obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- d) **MSSF 14 „Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczonej”** – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- e) **MSSF 15 „Przychody z umów z kontrahentami”** - obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,
- f) **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 41 „Rolnictwo”;** Rośliny produkcyjne - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- g) **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 38 „Wartości niematerialne”**- wyjaśnienia odnośnie dozwolonych do stosowania metod amortyzacji - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- h) **Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”** - ujmowanie udziałów we wspólnych działaniach - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- i) **Zmiany do MSR 1 „Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji”** - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- j) **Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 „Jednostki inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku od konsolidacji”** - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku
- k) **Zmiany do MSR 27 „Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym”** - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku
- l) **Zmiany do MSR 27 „Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym”** - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku

Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd nie zakończył jeszcze prac nad oceną wpływu wprowadzenia powyższych standardów oraz interpretacji na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych.

Zmiany zasad rachunkowości i prezentacji w bieżącym okresie sprawozdawczym:

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia skróconych sprawozdań finansowych są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Grupy i Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku, z następującymi wyjątkami:

- w bieżącym okresie sprawozdawczym Grupa Kapitałowa Vantage Development zastosowała MSSF 11 „Wspólne przedsięwzięcia”. Zastosowanie standardu skutkuje zmianą metody konsolidacji spółek Centauris IPD Invest Sp. z o.o. Sp.k., Centauris BIS Sp. z o.o. oraz IPD Invest Sp. z o.o. z metody proporcjonalnej na metodę praw własności. Zastosowanie standardu nie miało wpływu na wynik finansowy netto. Dane porównywalne zostały przekształcone:

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	31.12.2013 dane porównywalne po przekształceniu	Korekta	31.12.2013 dane zaprezentowane w sprawozdaniu za 2013 rok
Aktywa trwałe	330 404	17 438	312 966
Aktywa obrotowe	142 271	(23 078)	165 349
Aktywa razem	472 675	(5 640)	478 315
Kapitał własny	315 958	-	315 958
Zobowiązania długoterminowe	95 842	(474)	96 316
Zobowiązania krótkoterminowe	60 875	(5 166)	66 041
Kapitały własne i zobowiązania razem	472 675	(5 640)	478 315

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	31.12.2013 dane porównywalne po przekształceniu	Korekta	31.12.2013 dane zaprezentowane w sprawozdaniu za 2013 rok
A. Przychody ze sprzedaży	44 768	(11 938)	56 706
B. Koszt własny sprzedaży	(37 563)	10 759	(48 322)
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	7 205	(1 179)	8 384
Koszty sprzedaży	(2 132)	397	(2 529)
Koszty ogólnego zarządu	(4 818)	157	(4 975)
D. Zysk (strata) ze sprzedaży	255	(625)	880
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	4 482	-	4 482
E. Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	4 737	(625)	5 362
I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
II. Pozostałe przychody operacyjne	728	1	727
II. Pozostałe koszty operacyjne	(1 784)	38	(1 822)
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 681	(586)	4 267
I. Przychody finansowe	754	(9)	763
II. Koszty finansowe	(4 683)	16	(4 699)
III. Udział w zysku / stracie jednostki wycenianej metodą praw własności	(165)	(165)	-
G. Zysk (strata) brutto	(413)	(744)	331
I. Podatek dochodowy	5 064	744	4 320
H. Zysk (strata) netto	4 651	-	4 651

- w bieżącym okresie sprawozdawczym Grupa zmieniła zasady prezentacji wartości gruntów dotyczących aktywnych projektów inwestycyjnych. Do końca 2013 roku grunty, na których realizowano przedsięwzięcie deweloperskie, prezentowane były w pozycji towary do czasu sprzedaży wybudowanych na nich lokali. Począwszy od 1 stycznia 2014 roku przyjęto politykę rachunkowości, zgodnie z którą w dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego wynikająca z ksiąg rachunkowych wartość gruntu (lub wartość prawa wieczystego użytkowania gruntu), na którym przedsięwzięcie to będzie realizowane, odnosi się w ciężar kosztów produkcji w toku projektu. W związku z powyższym na 1 stycznia 2014 roku Grupa dokonała przeklasyfikowania kosztów z pozycji towary do pozycji produkcja w toku dla wszystkich aktywnych projektów deweloperskich. Dla zachowania porównywalności, dokonano również odpowiedniego przekształcenia danych na 31 grudnia 2013 roku, które zostało zaprezentowane poniżej:

ZAPASY	31.12.2013 dane porównywalne po przekształceniu	Wpływ zastosowania MSSF 11	Zmiana prezentacji gruntów	31.12.2013 dane zaprezentowane w sprawozdaniu za 2013 rok
a) materiały	-	-	-	-
b) półprodukty i produkcja w toku	38 306	(3 800)	27 724	14 382
c) produkty gotowe	28 099	(7 501)	6 465	29 135
d) towary	-	(12 937)	(34 189)	47 126
Zapasy, razem	66 405	(24 238)	-	90 643

3.1 Jednolity opis istotnych zasad rachunkowości

3.1.1 Zasady sporządzania sprawozdania finansowego

Inwestycje w jednostki zależne

Za jednostki zależne w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym uznaje się te jednostki w odniesieniu do których Grupa Kapitałowa Vantage Development posiada zdolność do kierowania ich polityką finansową i operacyjną w celu uzyskiwania korzyści ekonomicznych. Przy dokonywaniu oceny, czy Grupa kontroluje daną jednostkę uwzględnia się istnienie oraz wpływ potencjalnych praw głosu, które w danej chwili można zrealizować lub zamienić. Wartość bilansowa inwestycji w danej jednostce zależnej podlega wyłączeniu w korespondencji z kapitałem własnym danej jednostki gospodarczej.

Jako wartość firmy ujmuje się nadwyżkę sumy przekazanej zapłaty za przejęcie, kwoty wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej na dzień przejęcia udziału w kapitale jednostki przejmowanej, należącego do jednostki przejmującej przed uzyskaniem kontroli nad kwotą netto ustalonej na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań przejętej jednostki zależnej. Nadwyżkę udziału Grupy w wartości godziwej aktywów netto nad ceną przejęcia, stanowiącą zysk z okazynego przejęcia, ujmuje się bezpośrednio w zysku lub stracie.

Zapłatę za przejęcie wycenia się w wartości godziwej stanowiącej sumę wartości godziwych przekazanych aktywów, zaciągniętych zobowiązań, wyemitowanych udziałów na dzień przejęcia. Koszty związane z przejęciem ujmuje się jako koszty okresu w którym zostały poniesione. Możliwe do zidentyfikowania aktywa, zobowiązania wycenia się na dzień przejęcia według wartości godziwej.

Rozrachunki, przychody, koszty oraz niezrealizowane zyski ujęte w aktywach, a powstałe na transakcjach pomiędzy spółkami z Grupy podlegają wyłączeniu. Wyłączeniu podlegają również straty, jeśli transakcja taka nie daje dowodów na utratę wartości danego aktywa.

W transakcjach z udziałowcami niesprawującymi kontroli, udziałowcy Ci traktowani są jako udziałowcy zewnętrzni, wszelkie nabycia wpływają na kapitał skonsolidowany, a zbycia odnoszone są w wynik.

Inwestycje w jednostki współkontrolowane

Współkontrola jest umownie ustalonym podziałem kontroli w ramach ustalenia umownego występującym, gdy decyzje dotyczące istotnych działań wymagają jednogłośnej zgody dzielących kontrolę. Wspólne ustalenia umowne dzieli się na:

- wspólne działanie – wspólne ustalenie umowne, w którym strony sprawujące współkontrolę nad wspólnym ustaleniem umownym mają prawo do aktywów i obowiązki dotyczące zobowiązań powiązanych z ustaleniem umownym.
- wspólne przedsięwzięcie – wspólne ustalenie umowne, w którym strony sprawujące współkontrolę nad wspólnym ustaleniem umownym mają prawo do aktywów netto wynikających z ustalenia umownego

Wspólne przedsięwzięcie

Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności. Na dzień nabycia inwestycje te ujmuje się według ceny nabycia. Ujęta w wartości aktywów netto, wartość inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach obejmuje również określoną na dzień przejęcia wartość firmy oraz zidentyfikowane, a nieujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wspólnego przedsięwzięcia aktywa i zobowiązania wycenione w wartościach godziwych.

Udział Grupy w zysku lub stracie danej wspólnych przedsięwzięć ujmuje się w odpowiedniej pozycji w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Wartość bilansowa inwestycji we wspólnym przedsięwzięciu koryguje się o zmiany w kapitale własnym poczynawszy od dnia nabycia. Gdy udział Grupy w stratach wspólnego przedsięwzięcia staje się równy lub większy od udziału Grupy w tej jednostce, obejmującego ewentualne inne niezabezpieczone należności, Grupa przestaje ujmować dalsze straty chyba, że wzięła na siebie obowiązki lub dokonała płatności w imieniu wspólnego przedsięwzięcia. Niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy Grupą, a wspólnym przedsięwzięciami eliminuje się proporcjonalnie do udziału Grupy w tych jednostkach. Eliminowane są również niezrealizowane straty, chyba że transakcja dostarcza dowodów na wystąpienie utraty wartości przekazywanego składnika aktywów. Tam, gdzie było to konieczne, zasady rachunkowości stosowane przez wspólne przedsięwzięcia zostały zmienione dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę.

Zyski i straty we wspólnych przedsięwzięciach z tytułu rozwodnienia ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Zasady sporządzania sprawozdania jednostkowego

Jednostkowe sprawozdania finansowe jednostek powiązanych objętych konsolidacją zostały sporządzone zgodnie z Ustawą o rachunkowości, a następnie na potrzebę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego przekształcone i doprowadzone do zasad rachunkowości, jakie stosuje Jednostka dominująca. Ponadto w przypadku spółek, których rok

obrotowy jest inny niż rok obrotowy Grupy, sporządzono odrębne dane finansowe za okres zgodny z rokiem obrotowym jednostki dominującej. Zasady rachunkowości stosowane przez Grupę zostały opisane poniżej.

3.1.2 Wartość firmy

Wartość firmy stanowi nadwyżka sumy przekazanej zapłaty za przejęcie, kwoty wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej na dzień przejęcia udziału w kapitale jednostki przejmowanej, należącego do jednostki przejmującej przed uzyskaniem kontroli nad kwotą netto ustalonej na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań.

Wartość firmy z przejęcia jednostki zależnej ujmuje się w pozycji wartość firmy. Wartość firmy powstała na nabyciu inwestycji w jednostkach stowarzyszonych ujmuje się w wartości bilansowej tej inwestycji. Wartość firmy podlega corocznie testowi na utratę wartości i jest wykazywana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według wartości początkowej pomniejszonej o skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się i ujmuje się ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Wartość bilansową wartości firmy dotyczącą zbywanej jednostki ujmuje się w zysku lub stracie ze zbycia jednostki zależnej, współzależnej lub stowarzyszonej.

3.1.3 Wartości niematerialne

Wartości niematerialne są ujmowane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do jednostek Grupy korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości.

Wartości niematerialne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Wartość amortyzacji wartości niematerialnych odnosi się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów do pozycji „Amortyzacja”.

Grupy wartości niematerialnych występujące w Grupie Kapitałowej Vantage Development oraz stawki amortyzacji:

Koncesje, patenty, licencje i znaki towarowe	20% – 34%
Oprogramowanie	20% – 25%
Inne wartości niematerialne	50%

3.1.4 Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie zakupu powiększonej o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu utraty wartości.

Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, takie jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli jest jednak możliwe wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową tego środka trwałego (tzw. ulepszenia).

W momencie likwidacji lub sprzedaży środków trwałych, wartość początkowa tych środków oraz dotychczasowe umorzenie są wyksięgowywane, a wynik likwidacji lub sprzedaży jest ujmowany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:

Budynki i budowle	2,5%
Obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2,5% – 4,0%
Urządzenia techniczne i maszyny	10,0% – 25,0%
Środki transportu	20,0%

Szacunki dotyczące okresu użytkowania oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji jest zgodny z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez ten środek trwały.

3.1.5 Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych (z wyjątkiem różnic kursowych nie będących korektą płaconych odsetek), pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

3.1.6 Inwestycje

Nieruchomości inwestycyjne

Do inwestycji w nieruchomości obejmujących inwestycje w grunty oraz budynki i budowle zalicza się takie nieruchomości, których Grupa nie użytkuje na własne potrzeby, ale które zostały nabyte lub wytworzone w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości oraz przychodów w formie odsetek lub z wynajmu.

W ramach nieruchomości inwestycyjnych wyróżnia się:

- nieruchomości inwestycyjne pracujące – są to nieruchomości, które zostały nabyte lub wytworzone w toku prowadzonych przez Grupę projektów inwestycyjnych, z których Grupa pobiera pożytki w postaci przychodów z wynajmu,
- nieruchomości inwestycyjne niepracujące – są to nieruchomości nabyte przez Grupę z przeznaczeniem pod przyszłe projekty inwestycyjne.

Nieruchomości inwestycyjne początkowo wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej stanowiącej cenę, za jaką nieruchomość mogłaby zostać wymieniona na warunkach rynkowych pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

Zysk lub strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej wpływa na zysk lub stratę netto w okresie, w którym nastąpiła zmiana. Zyski lub straty wynikające z wycofania z użytkowania lub zbycia nieruchomości inwestycyjnej ustala się jako różnicę między przychodami netto ze zbycia a wartością bilansową danego składnika aktywów oraz ujmuje w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, którym dokonano likwidacji lub sprzedaży.

Zakwalifikowanie nieruchomości do nieruchomości pracujących lub niepracujących decyduje o sposobie prezentacji skutków ich wyceny do wartości godziwej w sprawozdaniu z całkowitych dochodów:

- skutki zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących prezentowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Zyski (straty) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej”,
- zyski lub straty z tytułu zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych niepracujących prezentowane są w pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych w pozycji „Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących”.

W przypadku, gdy nieruchomość w części służy pozyskiwaniu przychodów z czynszów lub jest utrzymywana ze względu na wzrost jej wartości a w pozostałej części jest wykorzystywana dla celów bieżącej działalności (tj. do świadczenia usług i dla celów obsługi administracyjnej). Grupa traktuje te części rozdzielnie, jeżeli można je oddzielnie sprzedać (lub oddać w leasing finansowy). Jeżeli części te nie mogłyby być oddzielnie sprzedane, nieruchomość można traktować jako nieruchomość inwestycyjną, pod warunkiem, że jedynie nieznaczna jej część jest wykorzystywana na własne potrzeby Grupy, w tym przy świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych. Zgodnie z przyjętą przez Grupę polityką, część nieruchomości wykorzystywaną na własne potrzeby uznaje się za znaczną, gdy wynosi co najmniej 25% powierzchni całkowitej nieruchomości. W tym wypadku Grupa dokonuje przeklasyfikowania tej części nieruchomości do pozycji „środki trwałe”.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Nieruchomości inwestycyjne w budowie są to nieruchomości objęte aktywnym projektem inwestycyjnym, których Grupa nie będzie użytkowała na własne potrzeby, ale które są wytwarzane w celu przynoszenia korzyści w postaci przychodów z wynajmu. Grupa prezentuje nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy jako nieruchomości inwestycyjne pracujące. Nieruchomości te w czasie trwania budowy wyceniane są według wartości godziwej, z wyjątkiem przypadków, gdy jednostka nie może wiarygodnie regularnie ustalać wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. W tym przypadku wartość nieruchomości inwestycyjnej w trakcie budowy ustala się według kosztu do czasu, kiedy wartość godziwą będzie można wiarygodnie ustalić lub do czasu zakończenia budowy (w zależności od tego, co nastąpi wcześniej).

Koszty finansowania zewnętrznego, które mogą być przyporządkowane nieruchomości inwestycyjnych pracujących w budowie aktywuje się jako część kosztu wytworzenia.

Skutki zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie prezentowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów zgodnie z zasadami opisanymi powyżej dla nieruchomości inwestycyjnych pracujących.

3.1.7 Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według kosztu (ceny nabycia), stanowiącego wartość godziwą uiszczonej zapłaty, z wyjątkiem aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Następnie instrumenty finansowe są zaliczane do jednej z następujących kategorii i ujmowane w następujący sposób:

- *Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:* kategoria ta obejmuje dwie podkategorie: aktywa przeznaczone do obrotu oraz aktywa finansowe przeznaczone w momencie ich początkowego ujęcia do wyceny według wartości godziwej przez wynik finansowy. Składnik aktywów zalicza się do tej kategorii jeżeli został nabyty przede wszystkim w celu sprzedaży w krótkim terminie lub jeżeli został zaliczony do tej kategorii przez Zarząd. Instrumenty pochodne również zalicza się do „przeznaczonych do obrotu”, o ile nie zostały przeznaczone na zabezpieczenia. Aktywa z tej kategorii zalicza się do aktywów obrotowych, jeżeli są przeznaczone do obrotu lub ich realizacji oczekuje się w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Niezrealizowane zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.
- *Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności:* są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.
- *Pożyczki i należności krótko- i długoterminowe:* pożyczki oraz należności długoterminowe są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, należności krótkoterminowe są wykazywane w wartości kwot pierwotnie zafakturowanych pomniejszonych o odpisy aktualizujące. Z uwagi na krótkie terminy płatności należności krótkoterminowych w ich przypadku efekt dyskonta byłby nieistotny.

Oszacowanie odpisów na należności wątpliwe następuje na podstawie analizy danych historycznych dotyczących ścisłości należności bądź na podstawie struktur wiekowych sald należności, a także na podstawie informacji z działu prawnego o należnościach skierowanych na drogę sądową (upadłości, likwidacje, układy i skierowane do sądu w celu uzyskania nakazu zapłaty).

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący. Do pozycji kosztów finansowych zalicza się odpisy aktualizujące wcześniej zarachowane odsetki.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartości lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych. Do pozycji kosztów finansowych zalicza się odpisy aktualizujące wcześniej zarachowane odsetki.

- *Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:* są wyceniane według wartości nabycia, a niezrealizowane zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.
- *Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych:* podkategoria ta obejmuje środki pieniężne w kasie, na rachunkach bankowych oraz wszystkie depozyty i krótkoterminowe papiery wartościowe z terminem zapadalności do trzech miesięcy. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych wyceniane są według wartości nominalnej.

Wartość godziwa instrumentów finansowych stanowiących przedmiot obrotu na aktywnym rynku ustalana jest w odniesieniu do cen notowanych na tym rynku na dzień bilansowy. W przypadku, gdy brak jest notowanej ceny rynkowej, wartość godziwa jest szacowana na podstawie notowanej ceny rynkowej podobnego instrumentu, bądź na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych. Dla wszystkich aktywów finansowych przeprowadza się test na utratę wartości na dzień bilansowy, z wyjątkiem aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

- *Zobowiązania finansowe:* w momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według kosztu stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/pożyczki. Następnie, wszystkie kredyty bankowe i pożyczki, z wyjątkiem zobowiązań przeznaczonych do obrotu, są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Zobowiązania przeznaczone do obrotu są wyceniane według wartości godziwej. Zysk lub strata z tytułu przeszacowania do wartości godziwej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów okresu.

3.1.8 Leasing

Leasing jest klasyfikowany jako leasing finansowy, gdy warunki umowy przenoszą zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko wynikające z bycia właścicielem na leasingobiorcę. Wszystkie pozostałe rodzaje leasingu są traktowane jako leasing operacyjny.

Grupa jako leasingobiorca

Jednostki Grupy Kapitałowej są stronami umów leasingowych, na podstawie których przyjmują do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe lub wartości niematerialne przez uzgodniony okres.

W przypadku umów leasingu finansowego, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy, przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały według niższej kwoty z wartości godziwej i wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu są amortyzowane w ciągu przewidywanego okresu ich użytkowania.

Opłaty leasingowe z tytułu umów, które nie spełniają warunków umowy leasingu finansowego, ujmowane są jako koszty w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów metodą liniową przez okres trwania leasingu.

3.1.9 Zapasy

Dla działalności, której przedmiotem jest sprzedaż wyrobów gotowych (uznawanie przychodów wg MSR 18), poniesione koszty dotyczące usług budowlanych ujmowane są w zapasach (produkcja w toku) do czasu faktycznej sprzedaży nieruchomości (części nieruchomości) odbiorcy, tj. do chwili odbioru protokolarnego lokalu przez kupującego. W momencie rozpoznania przychodu, koszty poniesione w związku z tym przychodem są ujmowane w odpowiednich pozycjach sprawozdania z całkowitych dochodów.

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży netto.

Koszty poniesione w celu doprowadzenia składników wymienionych niżej pozycji do ich aktualnego miejsca i stanu są ujmowane w następujący sposób:

- materiały i towary – według ceny nabycia ustalonej metodą “pierwsze przyszło - pierwsze wyszło” (FIFO),
- produkty gotowe i produkty w toku – według kosztów bezpośrednich materiałów i robocizny oraz uzasadnionej części pośrednich kosztów produkcji, ustalonej przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych.

Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne oraz koszty związane z przystosowaniem składnika do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży.

Wyceny bilansowej poszczególnych rodzajów zapasów dokonuje się wg cen nabycia, nie wyższych jednak niż ceny sprzedaży netto możliwe do osiągnięcia na dzień bilansowy.

Szacunki wartości netto możliwej do uzyskania opierają się na najbardziej wiarygodnych dowodach, dostępnych w czasie sporządzania szacunków, co do przewidywanej kwoty możliwej do zrealizowania z tytułu sprzedaży zapasów. Szacunki te uwzględniają wahania cen oraz kosztów, odnoszące się bezpośrednio do zdarzeń mających miejsce po zakończeniu okresu w stopniu, w jakim zdarzenia te potwierdzają warunki istniejące na koniec okresu.

Wartości materiałów i innych surowców przeznaczonych do wykorzystania w procesie produkcji zapasów nie odpisuje się do kwoty niższej od ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, jeżeli oczekuje się, że wyroby gotowe, do produkcji których będą wykorzystane, zostaną sprzedane w wysokości ceny nabycia lub kosztu wytworzenia lub powyżej ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Jeżeli jednak spadek cen materiałów wskazuje na to, że cena nabycia lub koszt wytworzenia wyrobów gotowych będą wyższe od wartości netto możliwej do uzyskania, wartość materiałów odpisuje się do poziomu wartości netto możliwej do uzyskania.

Odpisów z tytułu utraty wartości dokonuje się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w podziale na rodzaje zapasów.

Koszty finansowania zewnętrznego, które mogą być przyporządkowane produkcji w toku aktywuje się jako część kosztu wytworzenia.

Aktywny projekt inwestycyjny jest to projekt dla którego Grupa jest właścicielem/użytkownikiem wieczystym gruntu lub posiada tytuł do dysponowania gruntem na cele budowlane oraz który spełnia co najmniej jedno z następujących kryteriów:

- trwają prace związane z opracowaniem koncepcji architektonicznej i przygotowaniem dokumentacji do pozwolenia na budowę,
- trwają prace budowlane związane z przygotowaniem terenu pod budowę ,
- trwają prace budowlane związane z budową budynku/budynków/infrastruktury,

- prowadzone są działania marketingowe promujące inwestycję oraz trwa aktywne poszukiwanie nabywców lub najemców lokali.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty w okresie, w którym je poniesiono.

3.1.10 Rozliczenia międzyokresowe

Jednostki Grupy dokonują czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, w celu zachowania zasady współmierności kosztów i przychodów. Czynne rozliczenia międzyokresowe wyceniane są w wartości nabycia na moment początkowej wyceny, zaś na dzień bilansowy wartość nabycia korygowana jest o część odpisanego kosztu lub przychodu przypadającego na miniony okres.

Koszty pozyskania najemców nieruchomości inwestycyjnych będących w posiadaniu Grupy

Grupa ponosi koszty związane z pozyskaniem najemców powierzchni w nieruchomościach inwestycyjnych będących w posiadaniu Grupy. W związku z tym, że koszty związane z pozyskaniem najemców są ponoszone jednorazowo, podczas gdy przychód będzie uzyskiwany przez okres trwania umowy najmu, Grupa rozlicza koszty związane z pozyskaniem najemców w okresie trwania umowy najmu.

3.1.11 Kapitał własny

Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie Emitenta i wpisanej w Krajowym Rejestrze Sądowym. Instrumentem kapitałowym jest każdy kontrakt, który poświadcza udział w aktywach podmiotu po odjęciu wszystkich jego zobowiązań. Instrumenty kapitałowe wyemitowane przez jednostkę ujmuje się w kwocie otrzymanych wpływów po odjęciu bezpośrednich kosztów emisji. Wynik finansowy netto zgodnie ze statutem Emitenta może być przekazany na:

- kapitał zapasowy,
- kapitał rezerwowy,
- pokrycie strat z lat ubiegłych.

3.1.12 Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na jednostkach Grupy Kapitałowej ciąży obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków tożsamyh ze stratami ekonomicznymi, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

3.1.13 Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia środków trwałych, wartości niematerialnych lub innych dostosowywanych składników aktywów, przez okres budowy, przystosowania i montażu są ujmowane w wartości tych aktywów.

Również koszty finansowania zewnętrznego związane z aktywnymi projektami inwestycyjnymi są ujmowane w wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących w budowie oraz zapasów zgodnie z opisami w pkt 3.1.6. oraz pkt 3.1.9.

3.1.14 Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Instrumenty pochodne to instrumenty, z których korzysta Grupa w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami stóp procentowych i kursów wymiany walut. Tego rodzaju pochodne instrumenty finansowe są wyceniane do wartości godziwej. Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość jest dodatnia, i jako zobowiązania – gdy ich wartość jest ujemna.

Zyski i straty z tytułu zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych, które nie spełniają zasad rachunkowości zabezpieczeń są bezpośrednio odnoszone w wynik finansowy netto roku obrotowego.

Wartość godziwa walutowych kontraktów forward jest ustalana poprzez odniesienie do bieżących kursów terminowych (forward) występujących przy kontraktach o podobnym terminie zapadalności. Wartość godziwa kontraktów na zamianę stóp procentowych jest ustalana poprzez odniesienie do wartości rynkowej podobnych instrumentów.

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są jako:

- zabezpieczenie wartości godziwej, zabezpieczające przed ryzykiem zmian wartości godziwej ujętego składnika aktywów lub zobowiązania, lub

- zabezpieczenie przepływów środków pieniężnych, zabezpieczające przed zmianami przepływów środków pieniężnych, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka związanego z ujętym składnikiem aktywów, zobowiązaniem lub prognozowaną transakcją, lub
- zabezpieczenie udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym.

Zabezpieczenie ryzyka walutowego uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania jest rozliczane jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych.

W momencie ustanowienia zabezpieczenia Grupa formalnie wyznacza i dokumentuje powiązanie zabezpieczające, jak również cel zarządzania ryzykiem oraz strategię ustanowienia zabezpieczenia. Dokumentacja zawiera identyfikację instrumentu zabezpieczającego, zabezpieczanej pozycji lub transakcji, charakter zabezpieczanego ryzyka, a także sposób oceny efektywności instrumentu zabezpieczającego w kompensowaniu zagrożenia zmianami wartości godziwej zabezpieczanej pozycji lub przepływów pieniężnych związanych z zabezpieczanym ryzykiem. Oczekuje się, że zabezpieczenie będzie wysoce skuteczne w kompensowaniu zmian wartości godziwej lub przepływów pieniężnych wynikających z zabezpieczanego ryzyka. Efektywność zabezpieczenia jest oceniana na bieżąco w celu sprawdzenia, czy jest wysoce efektywne we wszystkich okresach sprawozdawczych, na które zostało ustanowione.

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

Jeśli pochodny instrument finansowy jest wyznaczony jako zabezpieczenie zmienności przepływów pieniężnych dotyczących określonego ryzyka związanego z ujętym składnikiem aktywów, z ujętym zobowiązaniem lub z wysoce prawdopodobną planowaną transakcją, która mogłaby wpłynąć na zysk lub stratę bieżącego okresu, część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym, która stanowi efektywne zabezpieczenie, ujmuje się w innych całkowitych dochodach i prezentuje, jako osobną pozycję z tytułu zabezpieczenia, w kapitale własnym. Nieefektywną część zmian wartości godziwej instrumentu pochodnego ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu.

W sytuacji, gdy pozycja zabezpieczana jest składnikiem aktywów niefinansowych, skumulowana w kapitałach kwota jest wliczana do wartości bilansowej składnika aktywów, w momencie, gdy składnik aktywów zostaje ujęty. W innych przypadkach skumulowana w kapitałach kwota jest przenoszona do zysku lub straty tego samego okresu, w którym pozycja zabezpieczana wpływa na zysk lub stratę. Jeśli instrument zabezpieczający przestaje spełniać kryteria rachunkowości zabezpieczeń, wygasa, zostaje sprzedany, rozwiązany, wykonany lub zmianie ulega jego przeznaczenie, wtedy Spółka zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń. Jeśli nie przewiduje się wystąpienia planowanej transakcji, zyski lub straty ujęte w kapitałach przenoszone są do zysku lub straty bieżącego okresu.

3.1.15 Odroczony podatek dochodowy

Rezerwa na podatek dochodowy jest tworzona metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich dodatnich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest ujmowany w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać wyżej wymienione straty.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu w części, w jakiej przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwa na podatek odroczony są wyceniane z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub zobowiązanie spełnione, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące i uchwalone na dzień bilansowy.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwa na podatek odroczony zostały skompensowane tylko na poziomie sprawozdań jednostkowych dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Grupa nie tworzy odroczonego podatku dochodowego z tytułu odpisów na udziały i akcje w jednostkach zależnych.

Podatek odroczony ujmuje się od różnic przejściowych powstałych na inwestycjach w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone, w przypadku, gdy Grupa kontroluje odwracanie się tych różnic i jest prawdopodobne, że różnice te odwrócą się w dającej się przewidzieć przyszłości.

3.1.16 Uznawanie przychodów

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

Przychody z transakcji ujmuje się, jeżeli wynik transakcji dotyczącej sprzedaży usług można ocenić w wiarygodny sposób, tzn. wówczas gdy zostaną spełnione wszystkie następujące warunki:

- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu przeprowadzonej transakcji,
- koszty poniesione w związku z transakcją oraz koszty zakończenia transakcji mogą być wycenione w wiarygodny sposób.

Jeżeli wyniku transakcji dotyczącej sprzedaży usług nie można oszacować w wiarygodny sposób, przychody z transakcji ujmuje się tylko do wysokości poniesionych kosztów, które jednostka gospodarcza spodziewa się odzyskać.

Umowy zawierane z odbiorcami jednostek prowadzących działalność deweloperską, ze względu na warunki w nich zawarte, mogą nosić znamiona umów o usługę budowlaną w rozumieniu MSR 11. Umowa o usługę budowlaną jest umową, której przedmiotem jest budowa składnika aktywów lub zespołu aktywów, które są ze sobą ściśle powiązane lub wzajemnie zależne. Warunkami umownymi wskazującymi na świadczenie usługi budowlanej są:

- realizacja usługi według specyfikacji odbiorcy,
- sukcesywne przenoszenie na odbiorcę korzyści i ryzyk wynikających z umowy o usługę budowlaną.

Przychody i koszty związane z umową o budowę ujmuje się jako przychody i koszty okresu odpowiednio do stanu zaawansowania realizacji umowy na dzień bilansowy, pod warunkiem że wynik umowy o usługę budowlaną można wiarygodnie oszacować. Przewidywaną stratę wynikającą z umowy ujmuje się niezwłocznie jako koszt.

Wynik umowy można wiarygodnie oszacować, jeżeli:

- można wycenić w sposób wiarygodny łączną wartość przychodów z umowy,
- istnieje prawdopodobieństwo uzyskania korzyści ekonomicznych,
- koszty poniesione oraz stan zaawansowania umowy można wiarygodnie ustalić,
- koszty dotyczące umowy można wiarygodnie wycenić.

Jeżeli wyniku umowy nie można w sposób wiarygodny oszacować to przychody ujmuje się do wysokości poniesionych kosztów umowy, dla których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania, natomiast koszty umowy ujmuje się jako koszty tego okresu, w którym zostały poniesione.

Grupa określa stan zaawansowania realizacji umowy poprzez ustalenie proporcji kosztów poniesionych do dnia bilansowego w stosunku do łącznych kosztów umowy.

W kosztach poniesionych na dzień bilansowy zaliczonych do kosztów okresu uwzględnia się tylko te koszty umowy, które odzwierciedlają stan wykonania prac. Przykładem kosztów, których nie należy uwzględniać przy szacowaniu stopnia zaawansowania realizacji usługi są:

- koszty umowy dotyczące przyszłej działalności związanej z umową, na przykład koszty materiałów dostarczonych na miejsce budowy lub przygotowanych do wykorzystania, które nie zostały jeszcze zainstalowane, zużyte lub zastosowane podczas robót związanych z umową – za wyjątkiem materiałów wytworzonych specjalnie dla celów umowy,
- płatności dla podwykonawców, będące zaliczkami z tytułu prac świadczonych w ramach umowy.

Do chwili ujęcia kosztów w rachunku zysków i strat poniesione nakłady wynikające z realizacji umowy ujmuje się w bilansie jako zapasy lub należności.

Nadwyżki kwot wpłaconych zaliczek przez kupujących nad kwotami przychodów ujętych w rachunku zysków i strat ujmowane są w pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej jako Przychody przyszłych okresów.

Nadwyżki kwot przychodów ujętych w rachunku zysków i strat nad kwotami wpłaconych zaliczek przez kupujących są ujmowane w aktywach sprawozdania z sytuacji finansowej jako Rozliczenia międzyokresowe.

Spółka rozpoznaje przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów wówczas, gdy spełnione są następujące warunki:

- jednostka gospodarcza przekazała nabywcy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towaru,
- jednostka gospodarcza przestaje być trwale zaangażowana w zarządzanie sprzedanymi towarami w stopniu w jakim zazwyczaj funkcję taką realizuje się wobec towarów, do których ma się prawo własności, ani też nie sprawuje nad nimi efektywnej kontroli,
- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,

- istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji,
- koszty poniesione, oraz te które zostaną poniesione przez jednostkę gospodarczą w związku z transakcją, można wycenić w wiarygodny sposób.

Przychody ujmowane są w wartości godziwej należnej zapłaty.

Moment rozpoznania przychodu ze sprzedaży towarów związany z przeniesieniem większości ryzyk i korzyści wynikających ze sprzedaży nieruchomości następuje w momencie protokolarnego odbioru lokalu przez kupującego i po wykonaniu przez sprzedającego wszystkich wynikających z umowy świadczeń w oddanym obiekcie, do których deweloper był zobowiązany umownie w ramach sprzedaży (nie dotyczy to robót gwarancyjnych).

Zgodnie z MSR 18 przychody ze sprzedaży wybudowanych lokali Grupa rozpoznaje w momencie przeniesienia większości ryzyk i korzyści wynikających ze sprzedaży nieruchomości, co następuje z momencie:

- uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu,
- uzyskania wpłat od klienta w wysokości co najmniej 80% wartości sprzedanego lokalu,
- przekazania lokalu do użytkowania nabywcy.

Do chwili ujęcia przychodów w sprawozdaniu z całkowitych dochodów kwoty wpłaconych zaliczek przez kupujących ujmowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zobowiązania.

Odsetki

Odsetki są ujmowane sukcesywnie w miarę upływu czasu z uwzględnieniem efektywnej rentowności osiągananej z tytułu użytkowania aktywów.

Dywidendy

Należne dywidendy zalicza się do Pozostałych przychodów operacyjnych na dzień powzięcia przez właściwy organ jednostki powiązanej nie podlegającej konsolidacji uchwały o podziale zysku oraz zaliczkowej wypłacie dywidendy, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

3.1.17 Koszty świadczeń pracowniczych

Pracownicy mają prawo do odpraw emerytalnych lub rentowych w momencie przechodzenia na emeryturę lub rentę. Odprawy te przysługują pracownikowi spełniającemu warunki uprawniające do renty z tytułu niezdolności do pracy lub emerytury, którego stosunek pracy ustał w związku z przejściem na rentę lub emeryturę, w wysokości jednomiesięcznego wynagrodzenia.

3.1.18 Aktywa (lub grupy do zbycia) przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwałe (lub grupy do zbycia) są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a sprzedaż uważana jest za wysoce prawdopodobną. Wyceniane są one w niższej z następujących dwóch kwot: ich wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia, jeżeli ich wartość bilansowa ma zostać odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez ich dalsze wykorzystanie.

3.1.19 Zobowiązania i należności warunkowe

Przez zobowiązania warunkowe rozumie się obowiązek wykonania świadczenia, którego powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń. Zobowiązania warunkowe, których prawdopodobieństwo nie jest wyższe niż 50%, nie są wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, jednakże ujawnia się informację o zobowiązaniu warunkowym, chyba, że prawdopodobieństwo wypływu środków uosabiających straty ekonomiczne jest znikome. W przypadku oceny prawdopodobieństwa na powyżej 50% zobowiązanie zostaje ujęte w pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej.

Należności warunkowe nie są wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, jednakże ujawnia się informację o należności warunkowej, jeżeli wpływ środków uosabiających korzyści ekonomiczne jest prawdopodobny.

3.1.20 Segmenty branżowe

Działalność Grupy analizowana jest przez Zarząd Jednostki dominującej w podziale na następujące segmenty sprawozdawcze:

- działalność komercyjna obejmująca wynajem powierzchni w obiektach wybudowanych w tym celu,
- działalność deweloperska, polegająca na budowaniu i sprzedaży lokali mieszkaniowych i usługowych,
- pozostała działalność związana z zarządzaniem przedsięwzięciami deweloperskimi oraz inną działalnością prowadzoną w oparciu o nieruchomości na których nie rozpoczęto procesu inwestycyjnego.

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Segmenty operacyjne za okres od 1.01.2014 do 31.12.2014

SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2014 - 31.12.2014
Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	8 206	50 733	2 846	61 785	-	61 785
Przychody ze sprzedaży pomiędzy segmentami	686	26	8 873	9 585	(9 585)	-
Przychody ze sprzedaży	8 892	50 759	11 719	71 370	(9 585)	61 785
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	(2 719)	(42 350)	(8 703)	(53 772)	6 014	(47 758)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	6 173	8 409	3 016	17 598	(3 571)	14 027
Koszty sprzedaży i marketingu	(1 141)	(2 671)	(373)	(4 185)	(839)	(5 024)
Koszty ogólnego Zarządu	(808)	(460)	(4 834)	(6 102)	1 047	(5 055)
Zysk (strata) ze sprzedaży	4 224	5 278	(2 191)	7 311	(3 363)	3 948
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	6 326	-	-	6 326	-	6 326
Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości pracujących	10 550	5 278	(2 191)	13 637	(3 363)	10 274
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych						(199)
Pozostałe przychody operacyjne						4 542
Pozostałe koszty operacyjne						(3 296)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej						11 321
Przychody finansowe						555
Koszty finansowe						(5 536)
Udział w zysku (stracie) jednostki wycenianej metodą praw własności						(131)
Zysk (strata) brutto						6 209
Podatek dochodowy						3 751
Zysk (strata) netto, w tym:						9 960
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego						9 960
- przypadający na udziałowców niekontrolujących						-
Całkowite dochody ogółem, w tym:						7 467
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego						7 467
- przypadający na udziałowców niekontrolujących						-

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Segmenty operacyjne za okres od 1.01.2013 do 31.12.2013

SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2013 - 31.12.2013
Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	5 993	35 434	3 341	44 768	-	44 768
Przychody ze sprzedaży pomiędzy segmentami	16	8	6 847	6 871	(6 871)	-
Przychody ze sprzedaży	6 009	35 442	10 188	51 639	(6 871)	44 768
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	(2 027)	(32 236)	(8 881)	(43 144)	5 581	(37 563)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 982	3 206	1 307	8 495	(1 290)	7 205
Koszty sprzedaży i marketingu	(644)	(1 241)	(220)	(2 105)	(27)	(2 132)
Koszty ogólnego Zarządu	(405)	(351)	(4 211)	(4 967)	149	(4 818)
Zysk (strata) ze sprzedaży	2 933	1 614	(3 124)	1 423	(1 168)	255
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	4 482	-	-	4 482	-	4 482
Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości pracujących	7 415	1 614	(3 124)	5 905	(1 168)	4 737
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych						-
Pozostałe przychody operacyjne						728
Pozostałe koszty operacyjne						(1 784)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej						3 681
Przychody finansowe						754
Koszty finansowe						(4 683)
Udział w zysku (stracie) jednostki wycenianej metodą praw własności						(165)
Zysk (strata) brutto						(413)
Podatek dochodowy						5 064
Zysk (strata) netto, w tym:						4 651
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego						4 651
- przypadający na udziałowców niekontrolujących						-
Całkowite dochody ogółem, w tym:						5 340
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego						5 340
- przypadający na udziałowców niekontrolujących						-

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Aktywa Grupy w podziale na segmenty operacyjne według stanu na 31 grudnia 2014 roku

AKTYWA GRUPY W PODZIALE NA SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
Aktywa segmentu	223 299	127 907	381 430	732 636		
Skonsolidowane aktywa ogółem				732 636	(183 412)	549 224

Aktywa Grupy w podziale na segmenty operacyjne według stanu na 31 grudnia 2013 roku

AKTYWA GRUPY W PODZIALE NA SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
Aktywa segmentu	148 476	87 695	353 776	589 947		
Skonsolidowane aktywa ogółem				589 947	(117 272)	472 675

4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Szacunki Zarządu

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga dokonania przez Zarząd Spółki pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu oraz w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do tego sprawozdania. Większość szacunków oparta jest na analizach i jak najlepszej wiedzy Zarządu. Jakkolwiek przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu na temat bieżących działań i zdarzeń, rzeczywiste wyniki mogą się różnić od przewidywanych. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych.

Szacunki te dotyczą, między innymi, utworzonych rezerw i odpisów aktualizujących, rozliczeń międzyokresowych oraz przyjętych stawek amortyzacyjnych.

Grupa weryfikuje przewidywane okresy użytkowania ekonomicznego składników pozycji rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych na koniec każdego rocznego okresu sprawozdawczego. W bieżącym roku obrotowym Zarząd stwierdził, że przyjęte przez Grupę stawki amortyzacji odpowiadają okresem użytkowania składników aktywów.

Odpisów aktualizujących aktywa obrotowe (zapasy i należności), dokonuje się w oparciu o ustalenie różnicy między wartością netto możliwą do uzyskania a ceną nabycia lub kosztem wytworzenia. Natomiast szacowanie odpisu należności to różnica między wartością bilansową danego składnika aktywów a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych według efektywnej stopy procentowej. Szacowaniu podlega stopa dyskontowa, a także spodziewany czas otrzymania przepływów pieniężnych.

Szacunki dotyczące świadczeń pracowniczych oraz rezerw na odprawy emerytalne i podobne – aktualna wartość świadczeń oraz rezerw zależy od wielu czynników, które są ustalane metodami aktuarialnymi. Założenia stosowane przy ustalaniu kosztu netto (dochodu) dla emerytur obejmują stopę dyskontową. Wszelkie zmiany tych założeń będą miały wpływ na wartość zobowiązań emerytalnych.

Szacunki rezerw na przewidywane zobowiązania z tytułu działalności gospodarczej – tworzy się w wysokości stanowiącej najbardziej właściwy szacunek nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku na dzień bilansowy.

5. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

5.1 Połączenia jednostek gospodarczych

5.1.1 W roku 2014 miały miejsce następujące transakcje

a. Nabycie spółki Cinco Sp. z o.o. – IX – S.K.A.

W dniu 10 stycznia 2014 roku Vantage Development S.A. nabył 1 000 akcji spółki Cinco spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – IX – S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu o wartości nominalnej 50 zł każda, co stanowi 100% kapitału zakładowego spółki. Cena zakupu udziałów wyniosła 50 tys. zł i została opłacona gotówką w dniu 7 lutego 2014 roku. W dniu 10 stycznia 2014 roku spółka VD sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komplementariusza spółki Cinco spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – IX S.K.A. W dniu 24 lutego 2014 roku postanowieniem sądu dokonano rejestracji zmiany nazwy spółki funkcjonującej pod nazwą Promenady III VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Cena zakupu akcji była równa wartości godziwej aktywów netto spółki.

Promenady III VD Sp. z o.o. S.K.A. od dnia przejścia do dnia 31 grudnia 2014 roku wygenerowała następujący wynik, który został uwzględniony w wyniku finansowym Grupy Vantage Development jako jej przynależny:

	Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 02.10.2014 do 31.12.2014	Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2014 do 01.10.2014
Przychody	-	-	-
Koszty	(48)	(48)	-
Podatek dochodowy	-	-	-
Wynik finansowy	(48)	(48)	-
Wynik finansowy przypadający dla jednostki dominującej	(48)	(48)	-

b. Nabycie spółki Cinco Sp. z o.o. – VIII – S.K.A.

W dniu 10 stycznia 2014 roku Vantage Development S.A. nabył 500 akcji spółki Cinco spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – VIII – S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu o wartości nominalnej 50 zł każda, co stanowi 50% kapitału zakładowego spółki. Cena zakupu udziałów wyniosła 25 tys. zł i została opłacona gotówką w dniu 7 lutego 2014 roku. W dniu 10 stycznia 2014 roku spółka IPD Invest sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komplementariusza spółki Cinco spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – VIII S.K.A. W dniu 30 kwietnia 2014 roku postanowieniem sądu dokonano rejestracji zmiany nazwy spółki funkcjonującej pod nazwą Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Cena zakupu akcji była równa wartości godziwej aktywów netto spółki.

Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. od dnia przejęcia do dnia 31 grudnia 2014 roku wygenerowała stratę w wysokości 347 tys. zł przypadającą na Grupę Vantage (wycena metodą praw własności), która została uwzględniona w wyniku finansowym Grupy Vantage Development jako jej przynależna w pozycji „Udział w zysku / stracie jednostki wycenianej metodą praw własności”.

c. Nabycie 100% akcji spółki Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

W dniu 2 października 2014 roku spółka Finanse VD Sp. z o.o. nabyła 100% akcji spółki Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

Na dzień objęcia kontroli rozpoznano następujące aktywa i zobowiązania spółki Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.:

AKTYWA	02.10.2014
I. Aktywa trwałe (długoterminowe):	-
II. Aktywa obrotowe (krótkoterminowe):	50
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	50
Aktywa razem – suma I+II	50
PASYWA	
I. Zobowiązania długoterminowe i rezerwy	-
II. Zobowiązania krótkoterminowe	-
Zobowiązania razem – suma I+II	-

Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. od dnia przejęcia do dnia 31 grudnia 2014 roku wygenerowała następujący wynik, który został uwzględniony w wyniku finansowym Grupy Vantage Development jako jej przynależny:

	Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 02.10.2014 do 31.12.2014	Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2014 do 01.10.2014
Przychody	-	-	-
Koszty	(108)	(108)	-
Podatek dochodowy	-	-	-
Wynik finansowy	(108)	(108)	-
Wynik finansowy przypadający dla jednostki dominującej	(108)	(108)	-

a) Przekazana zapłata	168
b) Wartość księgowa 100% aktywów netto	50
c) Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	-
Wartość firmy (a-b+c)	118

W wyniku nabycia została rozpoznana wartość firmy w wysokości 118 tys. zł. Wartość ta nie podlega odliczeniu dla celów podatkowych. Wyżej wymienione rozliczenie jest rozliczeniem ostatecznym.

W dniu 22 grudnia 2014 roku spółka zmieniła nazwę na FINANSE VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Zmiana została zarejestrowana w rejestrze w dniu 16 lutego 2015 roku.

d. Nabycie 100% udziałów spółki Tadwil Invest I Sp. z o.o.

W dniu 2 października 2014 roku spółka Finanse VD Sp. z o.o. nabyła 100% udziałów spółki Tadwil Invest I sp. z o.o.

Na dzień objęcia kontroli rozpoznano następujące aktywa i zobowiązania spółki Tadwil Invest I sp. z o.o.:

AKTYWA	02.10.2014
I. Aktywa trwałe (długoterminowe):	-
II. Aktywa obrotowe (krótkoterminowe):	5
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5
Aktywa razem – suma I+II	5
PASYWA	
I. Zobowiązania długoterminowe i rezerwy	-
II. Zobowiązania krótkoterminowe	-
Zobowiązania razem – suma I+II	-

Tadwil Invest I sp. z o.o. od dnia przejęcia do dnia 31 grudnia 2014 roku wygenerowała następujący wynik, który został uwzględniony w wyniku finansowym Grupy Vantage Development jako jej przynależny:

	Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 02.10.2014 do 31.12.2014	Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2014 do 01.10.2014
Przychody	-	-	-
Koszty	(8)	(8)	-
Podatek dochodowy	(1)	(1)	-
Wynik finansowy	(9)	(9)	-
Wynik finansowy przypadający dla jednostki dominującej	(9)	(9)	-

a) Przekazana zapłata	7
b) Wartość księgowa 100% aktywów netto	5
c) Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	-
Wartość firmy (a-b+c)	2

W wyniku nabycia została rozpoznana wartość firmy w wysokości 2 tys. zł. Wartość ta nie podlega odliczeniu dla celów podatkowych. Wyżej wymienione rozliczenie jest rozliczeniem ostatecznym.

Od dnia 5 listopada 2014 roku spółka działa pod firmą VD II sp. z o.o.

5.1.2 W roku 2013 miały miejsce następujące transakcje

W 2013 roku nie miały miejsca żadne transakcje połączenia jednostek gospodarczych.

5.2 Pozostałe zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

5.2.1 Zmiany w roku 2014

a. Zawiązanie spółki VD RETAIL III Sp. z o.o.

Zgodnie z aktem założycielskim podpisanym w dniu 14 stycznia 2014 roku zawiązana została spółka VD RETAIL III Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500 000 zł. 100% udziałów w nowoutworzonej spółce zostało objętych przez Vantage Development S.A. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 11 lutego 2014 roku. W dniu 7 listopada 2014 roku spółka została przekształcona i zmieniła nazwę z VD Retail III Sp. z o.o. na VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII Sp. k. Zmiana została wpisana do KRS w dniu 27 stycznia 2015 roku.

b. Przekształcenie spółki Promenady VD sp. z o.o. S.K.A. w spółkę Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 12 lutego 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki komandytowo akcyjnej w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 28 lutego 2014 roku.

W dniu 16 stycznia 2014 roku 100% akcji spółki Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: Promenady VD Sp. z o.o. Sp. k.) zostało wniesione do spółki Promenady III VD Sp. z o.o. S.K.A. – tym samym spółka stała się jedynym akcjonariuszem Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: Promenady VD Sp. z o.o. Sp. k.)

c. Przekształcenie spółki Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A. w spółkę Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 27 stycznia 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki komandytowo akcyjnej w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 5 lutego 2014 roku.

W dniu 16 stycznia 2014 roku 100% akcji spółki Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: Centauris IPD Invest Sp. z o.o. Sp. k.) zostało wniesione do spółki Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. – tym samym spółka stała się jedynym akcjonariuszem Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: Centauris IPD Invest Sp. z o.o. Sp. k.)

d. Zawiązanie spółki VD Mieszkania VIII Sp. z o.o.

Zgodnie z aktem założycielskim podpisanym w dniu 10 czerwca 2014 roku zawiązana została spółka VD Mieszkania VIII Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500 000 zł. 100% udziałów w nowoutworzonej spółce zostało objętych przez Vantage Development S.A. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 8 lipca 2014 roku.

e. Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością VD Mieszkania IX Sp. k.

W dniu 1 sierpnia 2014 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 18 sierpnia 2014 roku.

f. Przekształcenie spółki VD Invest sp. z o.o. w spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – INVEST – Sp. k.

W dniu 9 lipca 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 31 lipca 2014 roku.

g. Sprzedaż udziałów spółek VD Mieszkania VIII Sp. z o.o., VD Retail III Sp. z o.o. i VD Retail II Sp. z o.o.

W dniu 1 października 2014 roku spółka Vantage Development S.A. dokonała zbycia po jednym udziale w spółkach VD Mieszkania VIII sp. z o.o., VD Retail III sp. z o.o. do spółki VD sp. z o.o. Umowa sprzedaży jednego udziału spółki VD Retail II sp. z o.o. do spółki VD sp. z o.o. nie została wykonana. Tym samym spółka VD Retail II sp. z o.o. jest spółką jednoosobową, w której wszystkie udziały posiada Emitent.

h. Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością VD Mieszkania X Sp. k.

W dniu 16 września 2014 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 23 października 2014 roku.

i. Przekształcenie spółki VD Retail III sp. z o.o. w spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII sp.k.

W dniu 7 listopada 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców po dniu bilansowym, tj. w dniu 27 stycznia 2015 roku.

j. Przekształcenie spółki VD Mieszkania VIII sp. z o.o. w spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k.

W dniu 7 listopada 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców po dniu bilansowym, tj. w dniu 27 stycznia 2015 roku.

k. Przekształcenie spółki IRE VD sp. z o.o. S.K.A. w spółkę IRE VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 30 grudnia 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru pod dniu bilansowym, tj. w dniu 2 lutego 2015 roku.

l. Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI Sp. k.

W dniu 16 września 2014 roku zawarta została umowa spółki komandytovej działającej pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS, po dniu bilansowym, tj. w dniu 16 stycznia 2015 roku.

m. Przekształcenie spółki Promenady Wrocławskie VD sp. z o.o. S.K.A. w spółkę Promenady Wrocławskie VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 30 grudnia 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru pod dniu bilansowym, tj. w dniu 9 lutego 2015 roku.

n. Zakup udziałów spółki Centauris BIS sp. z o.o.

W dniu 23 stycznia 2015 roku spółka BNM – 3 sp. z o.o. dokonała zbycia na rzecz spółki Vantage Development S.A. wszystkich posiadanych przez BNM – 3 sp. z o.o. udziałów spółki Centauris BIS sp. z o.o. Tym samym od dnia 23 stycznia 2015 roku spółka Centauris BIS sp. z o.o. jest jednoosobową spółką, której jedynym wspólnikiem jest spółka Vantage Development S.A.

o. Przekształcenie spółki Promenady III VD sp. z o.o. S.K.A. w spółkę Promenady III VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 30 grudnia 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru pod dniu bilansowym, tj. w dniu 2 marca 2015 roku.

p. Wniesienie aportu do spółki Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

W dniu 22 grudnia 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii B. Jednocześnie Zgromadzenie dokonało zmian w statucie spółki, w tym zmiany firmy pod, którą działa spółka. Zmiany zostały wpisane do rejestru po dniu bilansowym, tj. w dniu 16 lutego 2015 roku. Od dnia rejestracji spółka działa pod firmą Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Zmianie uległa też struktura akcjonariatu, która obecnie kształtuje się następująco: 50,75% Vantage Development S.A., 45,61% Finanse VD sp. z o.o., 3,64% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.

q. Zmiany w zakresie struktury akcjonariatu Vantage Development S.A.

W 2014 roku nastąpiło kilkanaście zmian w strukturze akcjonariatu Emitenta:

- Akcjonariusz Józef Biegaj w dniu 15 stycznia 2014 roku dokonał zbycia 600 000 akcji Emitenta. Po transakcji akcjonariusz Józef Biegaj posiadał 12 621 255 akcji Emitenta, co stanowiło 20,21% udziału w kapitale zakładowym emitenta oraz taki sam udział głosów na WZA Emitenta.
- W dniu 21 stycznia 2014 roku Noble Funds Fundusz osiągnął 3 340 346 akcji Emitenta, co stanowi 5,35% udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz taki sam udział głosów na WZA Emitenta.
- W dniu 30 kwietnia 2014 roku akcjonariusz Birmat Limited zbył 672 590 akcji Emitenta (po transakcji akcjonariusz posiadał 4 809 700 akcji Emitenta, co stanowiło 7,70% udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz taki sam udział głosów na WZA Emitenta). Kolejnych transakcji sprzedaży akcjonariusz dokonał 3 czerwca 2014 roku (sprzedaż 724 152 akcji, po transakcji akcjonariusz posiadał 4 085 548 akcji Emitenta, co stanowiło 6,54% udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz taki sam udział głosów na WZA Emitenta), oraz 24 czerwca 2014 roku (sprzedaż 724 152 akcje, po transakcji akcjonariusz posiadał 3 361 396 akcji Emitenta, co stanowiło 5,38% udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz taki sam udział głosów na WZA Emitenta). Wszystkie akcje zbywane przez Birmat Limited nabył Pan Grzegorz Dzik – Przewodniczący Rady Nadzorczej. W związku z tym Pan Grzegorz Dzik od dnia 30 kwietnia 2014 roku posiadał bezpośrednio 672 590 akcji Emitenta stanowiących 1,07% udziału w kapitale zakładowym Emitenta, od dnia 3 czerwca 2014 roku posiadał bezpośrednio 1 396 742 akcje Emitenta stanowiące 2,23% udziału w kapitale zakładowym Emitenta, a

- od dnia 24 czerwca 2014 roku posiadał 2 120 894 akcje emitenta stanowiących 3,39% udziału w kapitale zakładowym Emitenta. Dodatkowo w okresie od 1 stycznia 2014 do 24 września 2014 roku Pan Grzegorz Dzik posiadał pośrednio przez spółkę PrajJa Limited 26 298 369 akcji Emitenta stanowiących 42,12% udziału w kapitale zakładowym Emitenta.
- W dniu 24 lipca 2014 roku akcjonariusz Józef Biegaj oraz inny nie znaczący akcjonariusz, wnieśli wszystkie posiadane akcje Emitenta do spółki Birmat Limited. Tym samym akcjonariusz Józef Biegaj nie posiadał bezpośrednio akcji Emitenta, a udział spółki Birmat Limited wzrósł do 17 106 868 akcji Emitenta stanowiących 27,40% udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz taką samą liczbę głosów na WZA Emitenta.
 - W dniu 24 września 2014 roku spółka Birmat Limited dokonała zbycia na rzecz spółki PrajJa Limited 1 088 460 akcji Emitenta. Tym samym udział PrajJa Limited w kapitale zakładowym Emitenta zwiększył się do 43,86%, a udział spółki Birmat Limited zmniejszył się do 25,66%.
 - W dniu 30 grudnia 2014 roku w wyniku „Umów przeniesienia własności akcji i wierzytelności” zawartych pomiędzy PrajJa Limited a jej Wspólnikami, z rachunku papierów wartościowych PrajJa Limited wykreślonych zostało 27.386.829 akcji Emitenta. Tym samym udział spółki PrajJa Limited w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmieszeniu z 43,86% do 0%. W związku z „Umową przeniesienia własności akcji i wierzytelności” zawartych pomiędzy PrajJa Limited a jej Wspólnikami, na rachunku Pana Grzegorza Dzika – Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta zapisanych zostało 29.507.723 akcje Emitenta, które stanowią 47,26% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniają do 29.507.423 głosów na WZ Spółki i 47,26% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ. Akcje posiadane przez Pana Grzegorza Dzika stanowią sumę akcji uprzednio posiadanych bezpośrednio oraz nabytych w wyniku zawarcia „Umów przeniesienia własności akcji i wierzytelności”.
 - W dniu 29 grudnia 2014 w wyniku „Umów przeniesienia własności akcji i wierzytelności” zawartych pomiędzy Birmat Limited a jej Wspólnikami, z rachunku papierów wartościowych Birmat Limited wykreślonych zostało 16 018 408 akcji Emitenta. Tym samym udział spółki Birmat Limited w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmieszeniu z 25,65% do 0%. W związku z „Umową przeniesienia własności akcji i wierzytelności” zawartych pomiędzy Birmat Limited a jej Wspólnikami, na rachunku Pana Józefa Biegaja – Członka Rady Nadzorczej Emitenta zapisanych zostało 15.582.707 akcji Emitenta, które stanowią 24,96% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniają do 15.582.707 głosów i 24,96% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZ Spółki.
 - Po dniu bilansowym, tj. w dniu 7 stycznia 2015 roku Pan Józef Biegaj dokonał zbycia 300 000 akcji Emitenta. Tym samym udział Pana Józefa Biegaja w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmniejszeniu do 24,48%.

5.2.2 Zmiany w roku 2013

a) Podwyższenie kapitału Vantage Development S.A.

Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta w dniu 22 maja 2013 roku na podstawie uchwały nr 15 dokonało podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta do kwoty nie większej niż 38.712.940,74 zł, to jest o kwotę nie większą niż 3.519.357,46 zł. Subskrypcja akcji przeprowadzona była w ramach oferty prywatnej i następowała poprzez złożenie oferty przez Emitenta i jej przyjęcia przez oznaczonych inwestorów, zgodnie z przepisem art. 431 §2 pkt 1 KSH, tym samym Emitent nie dokonywał otwarcia i zamknięcia subskrypcji, w rozumieniu art. 438 KSH. Umowy w ramach oferty prywatnej były zawierane w dniu 31 października 2013 z inwestorami wybranymi na podstawie zbudowanej księgi popytu. Zgodnie z warunkami subskrypcji oferta prywatna dochodziła do skutku w chwili postanowienia sądu rejestrowego o rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta, które to nastąpiło w dniu 4 grudnia 2013 roku. W związku z charakterem subskrypcji w ramach oferty prywatnej inwestorzy nie dokonywali zapisu na akcje w rozumieniu przepisu art. 437 KSH, a Emitent nie dokonywał przydziału akcji w rozumieniu przepisu art. 439 KSH. W ofercie prywatnej oferowanych było 5.676.383 nowych akcji serii F, o wartości nominalnej 0,62 zł każda, przy czym wszystkie akcje nowej emisji zostały objęte poprzez zawarcie umów z sześcioma inwestorami. Akcje nie były oferowane w transzach, w związku z tym nie określano stopy redukcji. Spółka nie zwierzała umowy z subemitentami. Spółka nie dokonywała wydania akcji w ramach przepisu art. 328 § 5 w zw. z art. 431 § 7 KSH. Wydanie akcji inwestorom nastąpiło w formie zapisów na rachunkach papierów wartościowych. Cena emisyjna jednej akcji wynosiła 2,90 złotych, w związku z tym wartość przeprowadzonej subskrypcji w ramach oferty prywatnej wyniosła 16.461.510,70 złotych.

b) Zawiązanie spółki VD RETAIL Sp. z o.o.

Zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 10 kwietnia 2013 roku zawiązana została spółka VD RETAIL Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500.000 zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. W szczególności spółka powołana została w celu realizacji projektu handlowo – biurowego Grona Park w Zielonej Górze.

W dniu 31 grudnia 2013 roku wszystkie udziały posiadane przez IRE VD sp. z o.o. S.K.A. w kapitale zakładowym spółki VD RETAIL sp. z o.o. zostały sprzedane spółce Vantage Development S.A.

c) Zawiązanie spółki Promenady ZITA Sp. z o.o.

Zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 5 czerwca 2013 roku zawiązana została spółka Promenady ZITA Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500.000 zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez Vantage Development S.A. W szczególności spółka powołana została w celu realizacji projektu biurowego Promenady ZITA.

d) Zawiązanie spółki Promenady II VD Sp. z o.o.

Zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 5 czerwca 2013 roku zawiązana została spółka Promenady II VD Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500.000 zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez Vantage Development S.A. W szczególności spółka powołana została w celu realizacji projektu deweloperskiego Promenady Wrocławskie Etap II i Etap III.

e) Zawiązanie spółki VD ER Sp. z o.o.

Zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 5 czerwca 2013 roku zawiązana została spółka VD ER Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 1.000.000 zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez Vantage Development S.A.

f) Zawiązanie spółki VD Retail II Sp. z o.o.

Zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 22 lipca 2013 roku zawiązana została spółka VD Retail II Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500.000 zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez Vantage Development S.A. W szczególności spółka powołana została w celu realizacji projektu handlowego Galaktyka Park we Wrocławiu.

g) Zawiązanie spółki Promenady Epsilon Sp. z o.o.

Zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 25 października 2013 roku zawiązana została spółka Promenady Epsilon Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500.000 zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez Vantage Development S.A. W szczególności spółka powołana została w celu prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na wynajmie powierzchni biurowych.

h) Inne transakcje

W dniu 31 grudnia 2013 roku spółka IRE VD sp. z o.o. S.K.A dokonała sprzedaży 100% udziałów posiadanych w spółce IPD Południe Sp. z o.o. na rzecz Vantage Development S.A.

W dniu 31 grudnia 2013 roku spółka IRE VD sp. z o.o. dokonała sprzedaży 2 500 akcji serii A oraz 95 000 akcji serii B posiadanych w spółce Office VD sp. z o.o. na rzecz Vantage Development S.A.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NOTA 1

WARTOŚĆ FIRMY W KONSOLIDACJI	31.12.2014	31.12.2013
Wartość brutto na początek okresu:	-	-
Zwiększenia z tytułu nabycia podmiotów powiązanych	120	-
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży podmiotów powiązanych	-	-
Wartość brutto na koniec okresu:	120	-
Skumulowana utrata wartości na początek okresu:	-	-
Utrata wartości rozpoznana w ciągu roku	-	-
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży podmiotów powiązanych	-	-
Skumulowana utrata wartości na koniec okresu:	-	-
Wartość netto	120	-

Wartości bilansowe wartości firmy przypisane do poszczególnych ośrodków wypracowujących środki pieniężne	31.12.2014	31.12.2013
FINANSE VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	118	-
VD II Sp. z o.o.	2	-
Razem wartość netto	120	-

NOTA 2

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31.12.2014	31.12.2013
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	292	294
c) wartości niematerialne w toku wytwarzania	-	-
Wartości niematerialne, razem	292	294

Stan na 31.12.2014

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	590	590
b) zwiększenia	-	98	98
- nabycie	-	98	98
c) zmniejszenia	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	688	688
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	296	296
f) amortyzacja za okres	-	100	100
- zwiększenia	-	100	100
- amortyzacja okresu bieżącego	-	100	100
- zmniejszenia	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	396	396
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	292	292

Stan na 31.12.2013

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	794	794
b) zwiększenia	-	22	22
- nabycie	-	22	22
c) zmniejszenia	-	(226)	(226)
- zbycie	-	(226)	(226)
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	590	590
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	366	366
f) amortyzacja za okres	-	(70)	(70)
- zwiększenia	-	123	123
- amortyzacja okresu bieżącego	-	123	123
- zmniejszenia	-	(193)	(193)
- sprzedaż	-	(193)	(193)
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	296	296
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	294	294

NOTA 3

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2014	31.12.2013
a) środki trwałe, w tym:	1 388	80
- grunty	-	-
- budynki i budowle	996	-
- urządzenia techniczne i maszyny	31	39
- środki transportu	137	16
- inne środki trwałe	224	25
b) środki trwałe w budowie	105	152
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	1 493	232

Stan na 31.12.2014

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	341	59	207	148	755
b) zwiększenia	-	1 038	4	168	223	1 433
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	-	-	4	168	223	395
c) zmniejszenia	-	-	-	(207)	(1)	(208)
- likwidacja	-	-	-	(207)	(1)	(208)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	1 379	63	168	370	1 980
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	242	20	191	110	563
f) amortyzacja za okres:	-	42	12	(160)	23	(83)
- zwiększenia	-	42	12	37	24	115
- amortyzacja okresu bieżącego	-	42	12	37	24	115
- zmniejszenia	-	-	-	(197)	(1)	(198)
- likwidacja	-	-	-	(197)	(1)	(198)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	284	32	31	133	480
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	(99)	-	-	(13)	(112)
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	(99)	-	-	(13)	(112)
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	996	31	137	224	1 388

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Stan na 31.12.2013

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	341	48	207	110	706
b) zwiększenia	-	-	34	-	38	72
- nabycie	-	-	34	-	-	34
- transfer	-	-	-	-	38	38
c) zmniejszenia	-	-	(23)	-	-	(23)
- zbycie	-	-	(10)	-	-	(10)
- transfer	-	-	(13)	-	-	(13)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	341	59	207	148	755
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	242	24	152	82	500
f) amortyzacja za okres:	-	-	(4)	39	28	63
- zwiększenia	-	-	4	39	28	71
- amortyzacja okresu bieżącego	-	-	4	39	28	71
- zmniejszenia	-	-	(8)	-	-	(8)
- sprzedaż	-	-	(8)	-	-	(8)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	242	20	191	110	563
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	(99)	-	-	-	(99)
- zwiększenia	-	-	-	-	(13)	(13)
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	(99)	-	-	(13)	(112)
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	-	39	16	25	80

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31.12.2014	31.12.2013
a) własne	1 251	64
b) używane na podstawie umowy leasingu finansowego	137	16
Środki trwałe bilansowe, razem	1 388	80

ŚRODKI TRWAŁE UŻYWANE NA PODSTAWIE UMÓW LEASINGU FINANSOWEGO	31.12.2014	31.12.2013
a) środki trwałe, w tym:	137	16
- grunty	-	-
- budynki i budowle	-	-
- urządzenia techniczne i maszyny	-	-
- środki transportu	137	16
- inne środki trwałe	-	-
b) środki trwałe w budowie	-	-
Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego, razem	137	16

NOTA 4

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	31.12.2014	31.12.2013
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE		
a) stan na początek okresu	77 910	51 300
b) zwiększenia	41 798	26 667
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących*	7 952	4 539
- transfer	33 846	-
- nakłady inwestycyjne	-	67
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych pracujących w budowie	-	22 061
c) zmniejszenia	(1 100)	(57)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(1 100)	(57)
d) stan na koniec okresu	118 608	77 910
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE		
a) stan na początek okresu	44 021	30 750
b) zwiększenia	52 680	35 332
- nabycie	-	6 000
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	13 637
- nakłady inwestycyjne	52 680	15 695
c) zmniejszenia	(34 468)	(22 061)
- sprzedaż	(622)	-
- transfer do nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(33 846)	(22 061)
d) stan na koniec okresu	62 233	44 021
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu	121 931	82 050
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu	180 841	121 931

* - pozycja obejmuje również aktualizację związaną z transakcją leasingu zwrotnego.

W dniu 30 września 2014 roku jednostka zależna od Emitenta spółka Promenady Epsilon spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Korzystający”) zawarła ze spółką mLeasing spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Finansujący”) umowę leasingu, a w dniu 2 października 2014, w wykonaniu zawartej umowy leasingu, umowę sprzedaży budynku biurowego Promenady Epsilon.

Przedmiotem leasingu i sprzedaży było prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności stanowiących odrębną własność budynków i budowli wniesionych na nieruchomości. Umowa leasingu została zawarta na 60 miesięcy. Na podstawie umowy leasingu Finansujący zobowiązał się:

- nabyć od Korzystającego nieruchomość na warunkach uzgodnionych z Korzystającym,
- oddać nieruchomość zwrócić Korzystającemu do używania i pobierania pożytków w okresie leasingu,

a Korzystający zobowiązał się:

- zapłacić na rzecz Finansującego należności,
- wykonać inne zobowiązania Korzystającego wynikające z umowy leasingu.

Stopa procentowa dla leasingu określana jest jako suma marży oraz stopy procentowej EUROWIBOR 1M. W wykonaniu umowy leasingu Korzystający zbył nieruchomość objętą umową leasingu za kwotę 12.216.683 powiększoną o należny podatek, stanowiącą na dzień zdarzenia równowartość w PLN – 50.915.285,49 PLN (przy kursie EUR/PLN 4,1631). Istotne warunki zawartej umowy leasingu oraz umowy sprzedaży nieruchomości, w tym warunki finansowe, nie odbiegają od powszechnie stosowanych w tego typu umowach. Umowy nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych oraz zastrzeżonych warunków lub terminu. Zbywane na podstawie umowy aktywa używane były do prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na wynajmie powierzchni komercyjnych, jednakże w wyniku zawartych umów Korzystający nadal będzie prowadził dotychczasową działalność i pobierał z tego tytułu pożytki zgodnie z zawartą umową.

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	31.12.2014	31.12.2013
"Promenady Epsilon"	53 208	51 310
"Delta 44"	25 500	26 600
"ZITA" - etap B	39 900	-
RAZEM	118 608	77 910

Stan na 31.12.2014

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2014)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Grona Park"	5 378	10 070	1 093	16 541
"Galaktyka Park"	13 637	13 559	188	27 384
"ZITA" - etap C	5 280	4 210	82	9 572
"ZITA" - etap D+A	8 487	158	91	8 736
RAZEM	32 782	27 997	1 454	62 233

Stan na 31.12.2013

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2013)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"ZITA"	18 473	5 228	139	23 840
"Grona Park"	6 000	389	149	6 538
"Galaktyka Park"	13 637	6	-	13 643
RAZEM	38 110	5 623	288	44 021

Wyceny nieruchomości zostały wykonane przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz Zarząd Jednostki dominującej na poziomie 3 szczegółowości MSSF 13 przy zastosowaniu metody dochodowej oraz metody inwestycyjnej techniką kapitalizacji prostej. Danymi wejściowymi uwzględnionymi w wycenie były m.in. plany inwestycyjne, informacje związane z planowanym zagospodarowaniem zawierające plany, opisy i budżety oraz ankiety środowiskowe. Wycena została ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycjach zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej oraz aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących (ujęta w pozostałych przychodach operacyjnych oraz pozostałych kosztach operacyjnych).

W trakcie roku obrotowego nie wystąpiły przeniesienia pomiędzy poziomami szczegółowości.

NOTA 5

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH NIEPRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	31.12.2014	31.12.2013
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE		
a) stan na początek okresu	182 849	223 105
b) zwiększenia	2 439	371
- nabycie	759	-
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	1 680	371
c) zmniejszenia	(3 278)	(40 627)
- sprzedaż	(2 542)	-
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	(736)	(418)
- transfer do nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(13 637)
- transfer do zapasów	-	(26 572)
d) stan na koniec okresu	182 010	182 849
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu	182 849	223 105
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu	182 010	182 849

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	31.12.2014	31.12.2013
"Promenady Wrocławskie"	146 450	144 351
Nieruchomość Serock koło Warszawy	1 530	3 880
"Gamma Office"	9 610	9 629
"Słoneczne Sady"	11 562	12 089
"Delta Office II"	6 220	6 204
Działka inwestycyjna z budynkiem magazynowo-biurowym - Wrocław, ul. Ślężna 116A	6 314	6 696
Pozostałe	324	-
RAZEM	182 010	182 849

NOTA 6

AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	31.12.2014	31.12.2013
Stan na początek okresu	17 027	17 744
- udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	(131)	(165)
- nabycie udziałów/akcji w jednostkach wycenianych metodą praw własności	25	-
- wycofanie udziałów/akcji w jednostkach wycenianych metodą praw własności	(250)	(552)
Stan na koniec okresu	16 671	17 027

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	31.12.2014 RAZEM	Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. wraz z Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	Centauris BIS Sp. z o.o.	IPD Invest Sp. z o.o.
Aktywa trwałe (długoterminowe)	3 051	3 030	-	21
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	43 941	43 841	94	6
Zobowiązania długoterminowe (-)	(4 295)	(4 295)	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe (-)	(9 356)	(9 264)	(69)	(23)
Razem aktywa netto	33 341	33 312	25	4
Udział w aktywach netto	16 671	16 656	13	2
Udziały i akcje we wspólnym przedsięwzięciu	16 671	16 656	13	2
Udział w przychodach wspólnego przedsięwzięcia	9 970	9 956	-	14
Udział w zysku (stracie) wspólnego przedsięwzięcia	(131)	(127)	(5)	1

NOTA 7

POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE	31.12.2014	31.12.2013
Stan na początek roku	128	1 963
Zwiększenia:	2	167
- udzielone pożyczki	-	120
- naliczone odsetki od pożyczek	2	47
- rekasyfikacja z pożyczek krótkoterminowych	-	-
- inne*	-	-
Zmniejszenia:	(130)	(2 002)
- spłaty pożyczek - kapitał	(120)	(1 500)
- spłaty pożyczek - odsetki	(10)	(370)
- rekasyfikacja do pożyczek krótkoterminowych	-	(132)
Stan na koniec okresu	-	128

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Grupa nie wykazywała udzielonych pożyczek długoterminowych.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa wykazywała następujące salda pożyczek długoterminowych udzielonych:

Pożyczkobiorca	Należność główna	Saldo odsetek	Razem saldo pożyczki	Odpis aktualizujący	Stopa procentowa	Termin spłaty	Forma zabezpieczenia
Centauris BIS Sp. z o.o.	100	28	128	-	WIBOR 3M + marża	31-01-2016	brak
Razem	100	28	128	-			

NOTA 8

POZOSTAŁE AKTYWA	31.12.2014	31.12.2013
- koszty rozliczane w czasie - część długoterminowa	817	1 265
- pozostałe należności	750	64
Pozostałe aktywa, razem	1 567	1 329

NOTA 9

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANE UJEMNYMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	Sprawozdanie z sytuacji finansowej na	
	31.12.2014	31.12.2013
- z tytułu wycen nieruchomości do wartości godziwej	3 613	3 271
- rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	298	172
- odpisów aktualizujących należności	40	3
- odsetek od pożyczek	7 063	5 916
- różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	-	14
- strat podatkowych	3 744	2 297
- utworzonych rezerw	348	226
- odsetek od wyemitowanych obligacji	89	66
- pozostałych tytułów	620	97
Razem	15 815	12 062
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(7 827)	(5 448)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 988	6 614

Wartość aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych została w prezentowanych powyżej okresach sprawozdawczych w poszczególnych jednostkach Grupy Kapitałowej skompensowana z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

NOTA 10

ZAPASY	31.12.2014	31.12.2013
a) materiały	-	-
b) półprodukty i produkcja w toku	64 437	38 306
c) produkty gotowe	36 570	28 099
d) towary	-	-
Zapasy, razem	101 007	66 405

Zgodnie z informacją zawartą w punkcie 3 „Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe” w bieżącym okresie Grupa dokonała zmiany prezentacji gruntów związanych z aktywnymi projektami inwestycyjnymi z pozycji towary do pozycji produkty gotowe oraz półprodukty i produkcja w toku. Zmiana nie miała wpływu na wynik Grupy. Dla zachowania porównywalności dokonano odpowiedniego przekształcenia danych na 31 grudnia 2013 roku. Szczegóły dotyczące przekształcenia zostały zaprezentowane w punkcie 3 „Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe”.

W pozycji półprodukty i produkty w toku prezentowane są poniesione nakłady inwestycyjne na aktywne projekty inwestycyjne (w tym wartość gruntów oraz aktywowane odsetki).

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development.

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2014)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Słoneczne Sady”	137	512	111	760
„Patio House”	3 507	225	-	3 732
„Promenady Wrocławskie Etap I”	657	1 569	80	2 306
„Promenady Wrocławskie Etap II”	8 823	24 051	630	33 504
„Promenady Wrocławskie Etap III-IV”	13 093	22 323	395	35 811
„Warszawa - Konstruktorska”	21 527	61	342	21 930
„WUWA 2”	1 152	32	117	1 301
Pozostałe projekty	-	1 663	-	1 663
RAZEM	48 896	50 436	1 675	101 007

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2013)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Słoneczne Sady”	282	1 757	382	2 421
„Promenady Wrocławskie Etap I”	6 183	18 592	903	25 678
„Promenady Wrocławskie Etap II-IV”	26 572	9 611	-	36 183
„WUWA 2”	1 152	-	-	1 152
Pozostałe projekty	-	971	-	971
RAZEM	34 189	30 931	1 285	66 405

NOTA 11

POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2014	31.12.2013
Stan na początek roku	2 451	-
Zwiększenia:	110	2 451
- udzielone pożyczki	-	2 300
- naliczone odsetki od pożyczek	110	19
- reklasyfikacja z pożyczek długoterminowych	-	132
Zmniejszenia:	(2 561)	-
- spłaty pożyczek - kapitał	(2 400)	-
- spłaty pożyczek - odsetki	(161)	-
Stan na koniec okresu	-	2 451

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Grupa nie wykazywała udzielonych pożyczek krótkoterminowych.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa wykazywała następujące salda pożyczek krótkoterminowych udzielonych:

Pożyczkobiorca	Należność główna	Saldo odsetek	Razem saldo pożyczki	Odpis aktualizujący	Stopa procentowa	Termin spłaty	Forma zabezpieczenia
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	100	6	106	-	WIBOR 3M + stała marża	31.07.2014	weksel in blanco
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	400	8	408	-	WIBOR 3M + stała marża	31.07.2014	weksel in blanco
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	1 800	5	1 805	-	WIBOR 3M + stała marża	30.06.2014	weksel in blanco
Centauris BIS Sp. z o.o.	100	32	132	-	WIBOR 3M + stała marża	31.12.2014	weksel in blanco
Razem	2 400	51	2 451	-			

NOTA 12

W pozycji aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy prezentowane są akcje spółek giełdowych wycenionych do wartości godziwej w oparciu o aktualny na dzień bilansowy kurs giełdowy.

NOTA 13

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2014	31.12.2013
należności z tytułu dostaw i usług	11 448	5 867
należności publiczno-prawne, w tym:	10 192	15 111
z tytułu bieżącego podatku dochodowego	258	-
należności pozostałe (w tym zaliczki na środki trwałe, zapasy, dostawy)	240	736
Należności krótkoterminowe brutto, razem	21 880	21 714
Odpis aktualizujący wartość należności	(336)	(176)
Należności krótkoterminowe netto, razem	21 544	21 538

Kwota należności przeterminowanych i zaległych nie objętych odpisem aktualizującym należności w Grupie Vantage Development S.A. na 31 grudnia 2014 roku wyniosły 689 tys. zł.

NOTA 14

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2014	31.12.2013
1. środki pieniężne w kasie i na rachunkach	35 171	51 364
2. inne środki pieniężne	-	-
3. inne aktywa pieniężne	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne , razem	35 171	51 364

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych.

NOTA 15

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31.12.2014	31.12.2013
- polisy ubezpieczeniowe	92	155
- usługa pośrednictwa w pozyskaniu najemców nieruchomości inwestycyjnych	307	128
- inne	99	202
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	498	485

NOTA 16

Kapitał zakładowy Vantage Development S.A. na 31 grudnia 2014 roku wynosił 38 712 940,74 zł i dzieli się na 62 440 227 akcji o wartości nominalnej 0,62 zł każda.

KAPITAŁ AKCYJNY (STRUKTURA) stan na dzień 31.12.2014							
Serial/ Emisja	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/emisji według wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Brak	Brak	800 000	496		30-01-1996	30-01-1996
B	Brak	Brak	5 635 316	3 494	Gotówka	19-01-1999	19-01-1999
C	Brak	Brak	12 764 684	7 914	Gotówka	08-03-2008	08-03-2008
D	Brak	Brak	6 724 380	4 169	Aport	09-05-2008	09-05-2008
E	Brak	Brak	30 839 464	19 121	Aport	01-03-2012	01-03-2012
F	Brak	Brak	5 676 383	3 519	Gotówka	04-12-2013	01-01-2012
Liczba akcji razem			62 440 227				
Kapitał zakładowy razem				38 713			
Wartość nominalna jednej akcji w PLN				0,62			

KAPITAŁ AKCYJNY (STRUKTURA) stan na dzień 31.12.2013							
Serial/ Emisja	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/emisji według wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Brak	Brak	800 000	496		30-01-1996	30-01-1996
B	Brak	Brak	5 635 316	3 494	Gotówka	19-01-1999	19-01-1999
C	Brak	Brak	12 764 684	7 914	Gotówka	08-03-2008	08-03-2008
D	Brak	Brak	6 724 380	4 169	Aport	09-05-2008	09-05-2008
E	Brak	Brak	30 839 464	19 121	Aport	01-03-2012	01-03-2012
F	Brak	Brak	5 676 383	3 519	Gotówka	04-12-2013	01-01-2012
Liczba akcji razem			62 440 227				
Kapitał zakładowy razem				38 713			
Wartość nominalna jednej akcji w PLN				0,62			

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki znaczącymi akcjonariuszami na dzień 31 grudnia 2014 roku byli:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Grzegorz Dzik	29 507 723	47,26%	29 507 723	47,26%
Józef Biegaj	15 582 707	24,96%	15 582 707	24,96%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	5 675 405	9,09%	5 675 405	9,09%
Noble Funds Fundusz Inwestycyjny Otwarty	3 340 346	5,35%	3 340 346	5,35%

Na dzień publikacji sprawozdania finansowego znaczącymi akcjonariuszami są:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Grzegorz Dzik	29 507 723	47,26%	29 507 723	47,26%
Józef Biegaj	15 282 707	24,48%	15 282 707	24,48%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	5 675 405	9,09%	5 675 405	9,09%
Noble Funds Fundusz Inwestycyjny Otwarty	3 340 346	5,35%	3 340 346	5,35%

NOTA 17

ZYSKI ZATRZYMANE	31.12.2014	31.12.2013
- kapitał zapasowy	177 850	173 786
- pozostałe kapitały rezerwowe	6 900	6 900
- niepodzielony wynik finansowy	92 501	91 914
Zyski zatrzymane, razem	277 251	272 600

NOTA 18

INNE SKUMULOWANE CAŁKOWITE DOCHODY	31.12.2014	31.12.2013
Stan na początek okresu	(6)	(695)
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	(3 074)	839
- wyceny instrumentów pochodnych	-	(152)
- podatek odroczoney	581	2
Stan na koniec okresu	(2 499)	(6)

INNE SKUMULOWANE CAŁKOWITE DOCHODY w podziale na akcjonariuszy	31.12.2014	31.12.2013
- przypadające na podmiot dominujący	(2 499)	(6)
- przypadające na udziałowców niesprawujących kontroli	-	-
Inne skumulowane całkowite dochody, RAZEM	(2 499)	(6)

Główną pozycję innych skumulowanych dochodów stanowią zmiany wartości godziwej stosowanych instrumentów zabezpieczających w modelu zabezpieczenia przepływów pieniężnych.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym Grupa stosowała rachunkowość zabezpieczeń w zakresie:

- zabezpieczenia płatności odsetek od kredytu (transakcje IRS),
- zabezpieczenia przyszłych wpływów walutowych z wynajmu powierzchni biurowych kredytem w walucie,
- zabezpieczenia ryzyka walutowego związanego z uruchomieniem kolejnych rat walutowego kredytu inwestycyjnego.

Charakterystykę stosowanych w 2014 roku instrumentów zabezpieczających zawiera poniższa tabela:

Pozycja zabezpieczana	Instrument zabezpieczający/ zabezpieczane ryzyko	Data rozliczenia	Wolumen [tys. zł]*	Stan na 31.12.2014	
				Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
Kredyt Inwestycyjny	Forward/ ryzyko walutowe	06-2015	2 957	-	58
Kredyt Inwestycyjny	Kredyt w walucie obcej (EUR)/ ryzyko walutowe	11-2037	22 520	-	354
Leasing nieruchomości	IRS/ ryzyko stopy procentowej	10-2017	25 084	-	430
Leasing nieruchomości	Zobowiązanie z tytułu leasingu w walucie obcej (EUR)/ ryzyko walutowe	10-2017	42 186	-	853
Kredyt Inwestycyjny	Forward/ ryzyko walutowe	09-2015	17 510	-	377
Kredyt Inwestycyjny	IRS/ ryzyko stopy procentowej	12-2015	11 961	-	140
Kredyt Inwestycyjny	IRS/ ryzyko stopy procentowej	05-2016	27 300	-	874
			Razem	-	3 086

* przeliczony po kursie średnim NBP na 31 grudnia 2014 r.

Charakterystykę stosowanych w 2013 roku instrumentów zabezpieczających zawiera poniższa tabela:

Pozycja zabezpieczana	Instrument zabezpieczający/ zabezpieczane ryzyko	Data rozliczenia	Wolumen [tys. zł]*	Stan na 31.12.2013	
				Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
Kredyt inwestycyjny	Kredyt w walucie obcej (EUR)/ ryzyko walutowe	12-2013	18 231	148	387
Kredyt inwestycyjny	IRS/ ryzyko stopy procentowej	12-2015	21 810	-	111
Kredyt inwestycyjny	IRS/ ryzyko stopy procentowej	12-2015	12 269	21	-
			Razem	169	498

* przeliczony po kursie średnim NBP na 31 grudnia 2013 r.

NOTA 19

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANA DODATNIMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI, Z TYTUŁU:	Sprawozdanie z sytuacji finansowej na	
	31.12.2014	31.12.2013
- wycen nieruchomości do wartości godziwej	2 159	2 105
- różnicy między podatkową, a bilansową wartością zapasów	1	103
- odsetek od pożyczek	5 966	6 651
- różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	5	-
- pozostałych tytułów	-	28
Razem	8 131	8 887
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(7 827)	(5 448)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	304	3 439

Wartość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych została w prezentowanych powyżej okresach sprawozdawczych w poszczególnych jednostkach Grupy Kapitałowej skompensowana z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Bilansowa zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wyniosła 4 509 tys. zł. Zmiany aktywów i rezerw na odroczonego podatek dochodowy zwiększyły wynik finansowy Grupy za 2014 roku o kwotę 3 928 tys. zł. Kwota nie mająca wpływu na wynik finansowy wynosi 581 tys. zł wynika z wyceny kontraktów terminowych do wartości godziwej.

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

NOTA 20 DŁUGOTERMINOWE I KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU POŻYCZEK I KREDYTÓW BANKOWYCH WEDŁUG STANU NA 31.12.2014 I 31.12.2013 ROKU

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 31.12.2014 roku					Harmonogram spłaty					
Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca	Bank/ Pożyczkodawca	Rodzaj	Kwota kredytu / pożyczki	Zadłużenie na 31.12.2014 r.	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat	powyżej 4 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
VD Sp. z o.o. Invest Sp. k.	PKO BP S.A.	inwestycyjny	15 400	11 845	1 598	10 247	-	-	-	-
Promenady ZITA Sp. z o.o.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny EUR	23 726	22 520	-	-	-	-	-	22 520
Promenady ZITA Sp. z o.o.	mBank S.A.	odnawialny	4 150	778	-	778	-	-	-	-
Promenady II VD Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	inwestycyjny	78 740	33 518	-	33 518	-	-	-	-
Promenady II VD Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	odnawialny	4 500	400	-	400	-	-	-	-
Finanse VD Sp. z o.o.	Centauris IPD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 500	1 534	1 534	-	-	-	-	-
Finanse VD Sp. z o.o.	Centauris IPD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 500	1 515	-	-	-	1 515	-	-
VD Retail II Sp. z o.o.	mBank S.A.	inwestycyjny	30 154	10 909	-	-	-	-	-	10 909
VD Retail II Sp. z o.o.	mBank S.A.	odnawialny	1 500	253	-	253	-	-	-	-
Zadłużenie nie wazone udziałem Vantage Development S.A.				83 272	3 132	45 196	-	1 515	-	33 429
Zadłużenie wazone udziałem Vantage Development S.A.				83 272	3 132	45 196	-	1 515	-	33 429

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 31.12.2013 roku					Harmonogram spłaty					
Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca	Bank / Pożyczkodawca	Rodzaj	Kwota kredytu / pożyczki	Zadłużenie na 31.12.2013 r.	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat	powyżej 4 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	BZ WBK S.A.	inwestycyjny	28 380	28 380	1 505	26 875	-	-	-	-
VD Invest Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	kredyt na VAT	2 000	254	254	-	-	-	-	-
VD Invest Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	inwestycyjny	15 400	14 281	831	767	767	767	767	10 382
Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.	BZ WBK S.A.	realizacyjny	2	2	2	-	-	-	-	-
VD ER Sp. z o.o.	BZ WBK S.A.	inwestycyjny	17 300	17 300		17 300	-	-	-	-
Zadłużenie nie wazone udziałem Vantage Development S.A.				60 217	2 592	44 942	767	767	767	10 382
Zadłużenie wazone udziałem Vantage Development S.A.				60 217	2 592	44 942	767	767	767	10 382

NOTA 21

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO (dla leasingobiorcy)	Minimalne raty leasingowe		Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, płatne w okresie:				
Do jednego roku:	3 034	-	1 751	-
do 1 miesiąca	253	-	142	-
od 1 do 3 miesięcy	506	-	296	-
od 3 do 6 miesięcy	758	-	434	-
od 6 do 12 miesięcy	1 517	-	879	-
Od jednego roku do pięciu lat włącznie	44 954	-	40 561	-
Powyżej pięciu lat	-	-	-	-
Razem	47 988	-	42 312	-
Minus: koszty do poniesienia w kolejnych okresach	(5 676)	-	N/D	N/D
Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych	42 312	-	N/D	N/D
Długoterminowe należności z tytułu leasingu finansowego (płatne w okresie powyżej 12 m-cy)	N/D	N/D	40 561	-
Krótkoterminowe należności z tytułu leasingu finansowego (płatne w okresie powyżej 12 m-cy)	N/D	N/D	1 751	-

NOTA 22

Wartość rezerw utworzonych na 31 grudnia 2014 roku oraz na 31 grudnia 2013 roku obejmuje w całości rezerwy utworzone w związku z podniesieniem opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu. Grupa odwołała się od tych decyzji, tworząc jednocześnie rezerwę na wartość podwyższonych opłat.

NOTA 23

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty		
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 31.12.2014 (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat
18.05.2012 r.	Obligacje na okaziciela serii A	9 945	9 945	-	-
09.08.2013 r.	Obligacje na okaziciela serii D	19 795	212	-	19 583
16.06.2014 r.	Obligacje na okaziciela serii E	13 068	38	-	13 030
16.06.2014 r.	Obligacje na okaziciela serii F	23 187	62	-	23 125
Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym		65 995	10 257	-	55 738
zobowiązania długoterminowe		55 738			
zobowiązania krótkoterminowe		10 257			

W dniu 10 czerwca 2014 roku Grupa wyemitowała 16.500 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą E, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1 000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 16 500 000,00 zł, oprocentowanych według stopy procentowej, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 48 miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej obligacji równej wartości nominalnej jednej obligacji. W dniu 16 czerwca 2014 Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 13 260 000,00 zł.

W dniu 10 czerwca 2014 roku Grupa wyemitowała 23.500 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą F, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1 000,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 23 500 000,00 zł, oprocentowanych według stopy procentowej, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 36 miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji. W dniu 16 czerwca 2014 Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 23 500 000,00 zł.

W dniu 13 czerwca 2014 roku Grupa dokonała przedterminowego wykupu obligacji serii C, poprzez zapłatę na rzecz każdego obligatariusza kwoty w wysokości równej iloczynowi liczby obligacji posiadanych przez danego obligatariusza oraz 101% wartości nominalnej obligacji, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami naliczonymi od dnia przedterminowego wykupu. Wykup dotyczył wszystkich obligacji serii C.

W dniu 24 lipca 2014 roku Grupa dokonała przedterminowego wykupu obligacji serii B, poprzez zapłatę na rzecz każdego obligatariusza kwoty w wysokości równej iloczynowi liczby obligacji posiadanych przez danego obligatariusza oraz 101% wartości nominalnej obligacji, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami naliczonymi od dnia przedterminowego wykupu. Wykup dotyczył wszystkich obligacji serii B.

Z wyjątkiem wyżej opisanej transakcji, w prezentowanym okresie sprawozdawczym nie miały miejsca inne transakcje: emisji, wykupu oraz spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

NOTA 24

Przedpłaty na zakup lokali	RAZEM	Krótkoterminowe	Długoterminowe
„Promenady Wrocławskie Etap I”	233	233	-
„Promenady Wrocławskie Etap II”	8 147	8 147	-
Przedpłaty na zakup lokali RAZEM, w tym	8 380	8 380	-
Długoterminowe	-		
Krótkoterminowe	8 380		

NOTA 25

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.12.2014	31.12.2013
- zobowiązania finansowe z tytułu zawartych transakcji zabezpieczających	1 391	111
- kaucje zatrzymane	2 555	683
- pozostałe	1	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, razem	3 947	794

NOTA 26

ZMIANA STANU REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (wg tytułów)	31.12.2014	31.12.2013
a) stan na początek okresu	844	907
- rezerwa na urlopy	135	122
- rezerwa na premie	709	659
- rezerwa na koszty usług	-	126
b) zwiększenia z tytułu:	3 514	844
- rezerwa na urlopy	2 204	135
- rezerwa na premie	1 310	709
- rezerwa na koszty usług	-	-
c) wykorzystanie z tytułu:	(709)	(785)
- rezerwa na urlopy	-	-
- rezerwa na premie	(709)	(659)
- rezerwa na koszty usług	-	(126)
d) rozwiązanie z tytułu:	(2 151)	(122)
- rezerwa na urlopy	(2 151)	(122)
- rezerwa na premie	-	-
- rezerwa na koszty usług	-	-
e) stan na koniec okresu	1 498	844
- rezerwa na urlopy	188	135
- rezerwa na premie	1 310	709
- rezerwa na koszty usług	-	-

NOTA 27

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE	31.12.2014	31.12.2013
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	13 182	18 777
Zobowiązania publiczno - prawne	2 261	12 749
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	192	112
Zobowiązania z tytułu kontraktów terminowych	488	-
Kaucje zatrzymane	3 519	2 701
Zobowiązania pozostałe	413	544
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	20 055	34 883

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

NOTA 28

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (struktura rzeczowa - rodzaje działalności)	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów:		
- sprzedaż usług zarządzania projektami	1 477	1 929
- sprzedaż lokali mieszkaniowych i usługowych	50 149	35 431
- sprzedaż usług najmu i dzierżawy	9 564	6 774
- sprzedaż pozostałych usług	595	634
Przychody netto ze sprzedaży produktów, usług, materiałów i towarów, razem	61 785	44 768

NOTA 29

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
1. Amortyzacja	(215)	(194)
2. Zużycie materiałów i energii	(4 761)	(1 062)
3. Usługi obce	(62 439)	(46 171)
4. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze	(4 989)	(3 220)
5. Pozostałe koszty rodzajowe	(3 465)	(2 822)
I. Koszty według rodzaju, razem	(75 869)	(53 469)
II. Zmiana stanu zapasów i rozliczeń międzyokresowych	18 032	8 934
III. Koszt wytworzenia produktów na potrzeby własne jednostki	-	22
IV. Koszty sprzedaży	(5 024)	(2 132)
V. Koszty ogólnego zarządu	(5 055)	(4 818)
Koszty własny sprzedaży (I+II+III-IV-V)	(47 758)	(37 563)

STAN ZATRUDNIENIA WEDŁUG KRYTERIUM FORMY PRAWNEJ ZATRUDNIENIA

Data	Umowa o pracę		Umowa zlecenia/ umowa o dzieło	Ogółem
	na czas określony	na czas nieokreślony		
31 grudnia 2014 r.	11	15	8	34

Ze względu na przyjęty model biznesowy prowadzonej działalności, spółki z Grupy Vantage polegają w swojej działalności na wykonawcach i podwykonawcach. Z tego powodu nie zatrudniają pracowników operacyjnych ani fizycznych, a jedynie administracyjnych i koordynujących pracę wykonawców i podwykonawców.

NOTA 30

ZYSK (STRATA) Z TYTUŁU PRZESZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH DO WARTOŚCI GODZIWEJ	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Przychody z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych pracujących	7 426	4 539
Przychody z tytułu wyceny nieruchomości, razem	7 426	4 539
Koszty z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(1 100)	(57)
Koszty z tytułu wyceny nieruchomości, razem	(1 100)	(57)
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	6 326	4 482

NOTA 31

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
a) aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	1 680	371
b) pozostałe, w tym:	2 862	357
- kary umowne	1 998	-
- odpisane, przedawnione zobowiązania	-	19
- inne	293	96
- rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	571	242
Pozostałe przychody operacyjne, razem	4 542	728

NOTA 32

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
a) aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	736	419
b) odpisy aktualizujące aktywa	696	818
- odpis aktualizujący wartość zapasów	696	818
c) pozostałe, w tym:	1 864	513
- spisanie należności handlowych	802	237
- darowizny	-	5
- zawiązanie rezerw	646	-
- spisanie zapasów do wartości godziwej	208	-
- inne	208	271
d) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	34
Pozostałe koszty operacyjne, razem	3 296	1 784

NOTA 33

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Przychody finansowe z tytułu odsetek	555	745
a) z tytułu udzielonych pożyczek	112	66
- w tym od jednostek powiązanych	112	36
b) pozostałe odsetki	443	679
- w tym od jednostek powiązanych	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
Inne przychody finansowe	-	9
- inne	-	9
Przychody finansowe, razem	555	754

NOTA 34

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Koszty z tytułu odsetek	3 494	3 026
a) od kredytów i pożyczek	1 911	2 290
- w tym od jednostek powiązanych	49	-
b) pozostałe odsetki	1 583	736
Aktualizacja wartości inwestycji	6	6
- odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych wycenianych wg wartości godziwej przez wynik finansowy	6	6
Inne koszty finansowe	2 036	1 651
- koszty dotyczące emisji obligacji	1 126	635
- straty z realizacji transakcji pochodnych i różnice kursowe	602	866
- pozostałe	308	150
Koszty finansowe, razem	5 536	4 683

NOTA 35

PODATEK DOCHODOWY	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
1. Podatek bieżący od dochodów roku bieżącego	(177)	(2)
2. Korekty dotyczące lat ubiegłych	-	-
Podatek bieżący razem	(177)	(2)
1. Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	3 928	5 066
2. Wpływ zmiany stawki podatkowej	-	-
Podatek odroczony razem	3 928	5 066
Podatek dochodowy razem	3 751	5 064

Część bieżąca podatku dochodowego ustalona została według stawki równej 19% (2013: 19%) dla podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym.

OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Zysk (Strata) brutto	6 209	(413)
Podatek teoretyczny wg stawki 19%	(1 179)	78
Dochody niepodlegające opodatkowaniu	-	-
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	(99)	(113)
Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(49)	-
Korekta dotycząca lat ubiegłych	290	-
Wpływ podatkowy zmiany sposobu rozliczania podatku dochodowego w spółkach osobowych z Grupy w porównaniu do lat ubiegłych	-	2 126
Rozwiązana rezerwa z tytułu wyceny nieruchomości	-	5 239
Efekt podatkowy niewykorzystanych strat	-	(168)
Nieutworzone aktywa w latach ubiegłych	150	90
Wpływ podatkowy wyników bieżących spółek osobowych z Grupy	456	(2 112)
Wyniki spółek stowarzyszonych	(25)	(31)
Rozwiązana rezerwa z tytułu aportu odsetek	3 762	-
Pozostałe	445	(45)
Ociążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	3 751	5 064

NOTA 36

PODZIAŁ ZYSKU NETTO (POKRYCIE STRATY) JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ZA ROK OBROTOWY

Zarząd Vantage Development S.A. proponuje nie dokonywać podziału zysku netto Jednostki dominującej za 2014 rok.

NOTA 37

WYPŁATA DYWIDENDY

W prezentowanych okresach sprawozdawczych nie wystąpiły żadne wypłaty dywidend.

NOTA 38

DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Działalność zaniechana w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku nie wystąpiła.

NOTA 39

WYLICZENIE ZYSKU (STRATY) NA JEDNĄ AKCJĘ	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Zysk (strata) netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy spółki (tys. zł)	9 960	4 651
Średnia ważona liczba akcji zwykłych*	62 440 227	57 183 741
Zysk (strata) na jedną akcję (w PLN)	0,16	0,08

* W 2013 roku nastąpiła zmiana liczby akcji (szczegóły dotyczące transakcji opisane punkcie 5.2.2 Informacji dodatkowej)

Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł) został obliczony poprzez podzielenie wyniku netto za dany okres sprawozdawczy przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w roku obrotowym. Zysk na jedną akcję jest równy rozwodnionemu zyskowi na jedną akcję.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

NOTA 40

ZMIANA STANU REZERW	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
- bilansowa zmiana stanu rezerw	(3 453)	(1 753)
- zmiana stanu związana z wyceną kontraktu terminowego ujętego w innych całkowitych dochodach	-	(34)
Zmiana stanu rezerw, razem	(3 453)	(1 787)

NOTA 41

ZMIANA STANU ZAPASÓW	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
- bilansowa zmiana stanu zapasów	(34 602)	(33 369)
- odsetki aktywowane na zapas	1 599	2 073
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów	-	26 572
Zmiana stanu zapasów, razem	(33 003)	(4 724)

NOTA 42

ZMIANA STANU NALEŻNOŚCI	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
- bilansowa zmiana stanu należności	(692)	(15 548)
- zmiana stanu należności z tytułu wycofanie udziałów/akcji w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	552
- koszty rozliczane w czasie - część długoterminowa	448	(820)
- wycena zawartych kontraktów terminowych	-	(170)
- wycofanie udziałów/akcji w jednostkach wycenianych metodą praw własności	25	-
Zmiana stanu należności, razem	(219)	(15 986)

NOTA 43

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU OBLIGACJI, PRZEDPŁAT NA LOKALE ORAZ Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁYCH	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
- bilansowa zmiana stanu zobowiązań	7 168	62 747
- zobowiązania inwestycyjne	(5 396)	-
- zobowiązania związane z emisją obligacji	(24 009)	(30 645)
- wycena zawartych kontraktów terminowych	(1 952)	135
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych, razem	(24 189)	32 237

NOTA 44

WYDATKI NA INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE)	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
"Promenady Epsilon"	-	(67)
"Delta 44"	-	(9 601)
"ZITA"	(25 993)	(5 036)
"Grona Park"	(8 596)	(6 389)
"Galaktyka Park"	(10 556)	(6)
pozostałe nakłady	(759)	-
INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE, RAZEM	(45 904)	(21 099)

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 45 Zobowiązania warunkowe, aktywa warunkowe, zobowiązania zabezpieczone wekslem i na majątku Grupy

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku zobowiązania warunkowe nie wystąpiły.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku aktywa warunkowe nie wystąpiły.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące rodzaje zabezpieczeń ustanowionych na jej majątku:

Rodzaj zabezpieczenia	31.12.2014	31.12.2013
Hipoteka	542 601	604 004
Kaucje pieniężne	758	2 500
Razem aktywa rzeczowe o ograniczonej możliwości dysponowania	543 359	606 504

Wartość zabezpieczeń hipotecznych została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego. Wartość pozostałych zabezpieczeń została ustalona w wartości bilansowej przedmiotu zabezpieczenia na dzień 31 grudnia 2014 roku i na dzień 31 grudnia 2013 roku.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku jednostki Grupy podlegające konsolidacji wykazywały następujące zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Grupy:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 31.12.2014 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna (wartość nominalna)
Umowa Leasingu nieruchomości (umowa leasingu budynku nr PROMENADY/PN/179944/2014 oraz umowa leasingu gruntu nr PROMENADY/PN/179945/2014) z dnia 30.10.2014r pomiędzy Promenady Epsilon Sp. z o.o. a mLeasing Sp. z o.o.	51 595	-	-	-	-	758
Umowa nr 73 1020 5226 0000 6396 0103 4644 z dnia 03.07.2012 kredyt inwestycyjny w walucie polskiej pomiędzy VD Sp. z o.o. Invest Sp. k. (wcześniej VD Invest Sp. z o.o.) a PKO BP S.A.	15 400	In blanco	-	23 100	-	-
Umowa kredytu nr 13/0046 z dnia 20.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBank Hipotecznym S.A.	100 201	-	-	200 402	-	-
Umowa kredytu nr 09/116/13/Z/LI z dnia 27.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBank S.A.	4 150	-	-	6 300	-	-
Umowa ramowa nr 9082/2013 w sprawie zasad współpracy w zakresie transakcji rynku finansowego z dnia 21.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBankiem S.A.	18 378	-	-	7 500	-	-
Umowa kredytowa nr U0002444658361A o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Promenady II VD Sp. z o.o. a Alior Bankiem S.A.	78 740	-	-	128 761	-	-

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 31.12.2014 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Umowa kredytowa nr U0002444658361B o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Promenady II VD Sp. z o.o. a Alior Bankiem S.A.	4 500	-	-		-	-
Umowa kredytowa nr U0002444658361C Limit Wierzytelności z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Promenady II VD Sp. z o.o. a Alior Bankiem S.A.	2 600	-	-		-	-
Umowa nr 58 1020 5226 0000 6296 0127 8027 z dnia 29.05.2014 kredyt inwestycyjny w walucie polskiej pomiędzy VD Retail Sp. z o.o. a PKO BP S.A.	12 224	In blanco	-	22 481	-	-
Umowa nr 59 1020 5226 0000 6902 0462 1886 z dnia 29.05.2014 kredyt obrotowy odnawialny w walucie polskiej pomiędzy VD Retail Sp. z o.o. a PKO BP S.A.	1 000	In blanco	-		-	-
Umowa kredytu nr 14/0051 z dnia 30.06.2014r., pomiędzy VD Retail II Sp. z o.o. a mBank Hipotecznym S.A.	20 600	-	-	30 900	-	-
Umowa kredytowa nr 09/067/14/Z/LI o kredyt odnawialny w PLN z dnia 31.07.2014r. pomiędzy VD Retail II Sp. z o.o. a mBank Hipotecznym S.A.	1 500	-	-	2 250	-	-
Umowa ramowa nr 10209/14 z dnia 25.07.2014r. , pomiędzy VD Retail II Sp. z o.o. a mBank Hipotecznym S.A.	7 110	-	-	7 110	-	-
Umowa kredytowa nr U0002589997270A o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Centauris II IPD INVEST Sp. z o.o. SKA a Alior Bankiem S.A.	24 564	-	-	40 747	-	-
Umowa kredytowa nr U0002589997270B o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Centauris II IPD INVEST Sp. z o.o. SKA a Alior Bankiem S.A.	1 500	-	-		-	-
Umowa kredytowa nr U0002589997270C Limit Wierzytelności z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Centauris II IPD INVEST Sp. z o.o. SKA a Alior Bankiem S.A.	1 100	-	-		-	-
Umowa objęcia obligacji serii A emitowanych przez Vantage Development S.A.	9 900	-	-	14 850	-	-
Umowa objęcia obligacji serii D emitowanych przez Vantage Development S.A.	20 000	-	-	30 000	-	-
Umowa objęcia obligacji serii F emitowanych przez Vantage Development S.A.	23 500	-	-	28 200	-	-
RAZEM	398 563	-	-	542 601	-	758

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Na dzień 31 grudnia 2013 roku jednostki Grupy podlegające konsolidacji wykazywały następujące zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Grupy:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 31.12.2013 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna (wartość nominalna)
Umowa o kredyt dnia 30.12.2013 roku pomiędzy Promenady Epsilon Sp. z o.o. a BZ WBK S.A.	28 881	-	-	43 321	-	-
Umowa nr 73 1020 5226 0000 6396 0103 4644 z dnia 03.07.2012 kredyt inwestycyjny w walucie polskiej pomiędzy VD Invest Sp. z o.o. a PKO BP S.A.	15 400	In blanco	-	23 100	-	-
Umowa nr 76 1020 5226 0000 6202 0409 8026 z dnia 03.07.2012 kredyt obrotowy odnawialny w walucie polskiej pomiędzy VD Invest Sp. z o.o. a PKO BP S.A.	2 000	In blanco	-	3 000	-	-
Umowa kredytu deweloperskiego nr KKWA0053/12 z dnia 21.09.2012 pomiędzy Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. a BZ WBK S.A.	47 315	-	-	94 631	-	-
Umowa kredytu z dnia 03.10.2013r., pomiędzy VD ER Sp. z o.o. a BZ WBK S.A.	17 300	-	-	25 950	-	1 000
Umowa kredytu nr 13/0046 z dnia 20.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBank Hipotecznym S.A.	98 396	-	-	196 791	-	-
Umowa kredytu nr 09/116/13/Z/LI z dnia 27.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBank S.A.	4 150	-	-	6 300	-	-
Umowa ramowa nr 9082/2013 w sprawie zasad współpracy w zakresie transakcji rynku finansowego z dnia 21.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBankiem S.A.	18 378	-	-	7 500	-	1 500
Umowa kredytowa nr U0002444658361A o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Promenady II VD Sp. z o.o. a Alior Bankiem S.A.	78 740	-	-	128 761	-	-
Umowa kredytowa nr U0002444658361B o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Promenady II VD Sp. z o.o. a Alior Bankiem S.A.	4 500	-	-		-	-
Umowa kredytowa nr U0002444658361C Limit Wierzytelności z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Promenady II VD Sp. z o.o. a Alior Bankiem S.A.	2 600	-	-		-	-
Umowa objęcia obligacji serii A emitowanych przez Vantage Development S.A.	9 900	-	-	14 850	-	-
Umowa objęcia obligacji serii B emitowanych przez Vantage Development S.A.	7 900	-	-	15 800	-	-

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 31.12.2013 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Umowa objęcia obligacji serii C emitowanych przez Vantage Development S.A.	4 116	-	-	14 000	-	-
Umowa objęcia obligacji serii D emitowanych przez Vantage Development S.A.	20 000	-	-	30 000	-	-
RAZEM	356 976	-	-	604 004	-	2 500

Ponadto Grupa na 31 grudnia 2013 roku była w trakcie procesu wykreślenia zabezpieczeń w związku z całkowitą spłatą zobowiązań zabezpieczonych – dane zaprezentowane w tabeli poniżej:

ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE W ZWIĄZKU ZE SPŁACONYMI ZOBOWIĄZANAMI, NIE WYKREŚLONE DO 31.12.2013						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna (wartość nominalna)
Umowa nr 58 1020 5226 0000 6269 0087 2713 z dnia 30.11.2011 kredyt Nowy Dom pomiędzy Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. a PKO BP S.A.	16 006	In blanco	-	23 984	-	-
Umowa nr 52 1020 5226 0000 6296 0087 2481 z dnia 30.11.2011 kredyt Nowy Dom pomiędzy Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. a PKO BP S.A.	22 968	In blanco	-	40 026	-	-
Umowa o kredyt inwestycyjny na uwolnienie kapitału z gruntu nr K0004095 z dn. 04.10.2007 roku pomiędzy Vantage Development S.A. a BZ WBK S.A.	17 300	-	-	26 475	-	-
Umowa o kredyt inwestycyjny na budowę budynku biurowo-usługowego we Wrocławiu z dn. 15.03.2011 roku pomiędzy Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. a BZ WBK S.A.	28 881	-	-	60 435	-	-
Umowa z dnia 19 maja 2011 r. roku pomiędzy Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. SKA a BZ WBK S.A	29 400	-	-	45 325	-	-
RAZEM	114 555	-	-	196 245	-	-

NOTA 46 Zarządzanie ryzykiem

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzystają spółki Grupy, należą kredyty bankowe, umowy leasingu finansowego i operacyjnego, obligacje oraz udzielane i otrzymane w spółkach Grupy pożyczki. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Spółki Grupy posiadają również aktywa finansowe, takie jak należności z tytułu dostaw i usług, środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych stosowanych w Spółkach Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, przepływów pieniężnych, ryzyko płynności oraz ryzyko kredytowe. Spółki Grupy weryfikują i uzgadniają zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną grupy i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa utrzymuje określony poziom kapitałów własnych w stosunku do zadłużenia oraz posiadanych aktywów trwałych co jest związane z wymogami umów kredytowych oraz warunkami wyemitowanych obligacji.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Ryzyko stopy procentowej

Zobowiązania finansowe utrzymywane są do terminu wymagalności. Efektywne oprocentowanie zobowiązań finansowych jest równe nominalnej stopie procentowej. Wysokość oprocentowania ustala się w większości w oparciu o stawkę WIBOR 1M lub WIBOR 3M powiększoną o wynegocjowaną marżę.

W okresie sprawozdawczym w celu zabezpieczenia płatności odsetek z tytułu kredytów spółki Grupy stosowały między innymi instrumenty pochodne (IRS). Szczegóły dotyczące zawieranych transakcji zamieszczono w nocie 18 Informacji dodatkowej.

Wzrost stopy procentowej o 1% spowodowała by zmianę przychodów odsetkowych oraz kosztów odsetkowych Grupy odpowiednio o kwoty wykazane w poniższej tabeli:

	Wpływ na wynik finansowy
31 grudnia 2014 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	357
Pasywa zmiennoprocentowe	(1 406)
31 grudnia 2013 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	390
Pasywa zmiennoprocentowe	(920)

Ryzyko kredytowe

Ryzykiem kredytowym zarządza się na szczeblu całej Grupy. Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także zaangażowań kredytowych w odniesieniu do klientów – co obejmuje również nierozliczone należności i zobowiązania do zawarcia transakcji.

W przypadku tych aktywów finansowych, które nie są przeterminowane ani nie utraciły na wartości, kierownictwo nie przewiduje żadnych strat z tytułu nie wywiązania się kontrahentów ze zobowiązań.

Ryzyko walutowe

Grupa korzysta z kredytów inwestycyjnych w EUR oraz uzyskuje przychody z wynajmu nieruchomości komercyjnych w oparciu o stawki w EUR. Spółka stosuje zabezpieczenie w postaci walutowych transakcji terminowych, jak również zabezpiecza przyszłe wpływy walutowe kredytem w walucie. Szczegóły dotyczące posiadanych instrumentów pochodnych zamieszczono w nocie 18 Informacji dodatkowej.

Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko utraty lub zachwiania płynności finansowej przy pomocy narzędzia do okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie ze źródeł finansowania, takich jak kredyty inwestycyjne, pożyczki, obligacje, leasing. Na dzień 31 grudnia 2014 roku faktycznego zaangażowania kredytowego Grupy rozdzielone jest pomiędzy:

- Alior Bank SA – 45%,
- mBank Hipoteczny SA – 40%,
- PKO BP SA – 14%,
- mBank SA – 1%.

W umowach kredytów i pożyczek występują klauzule mówiące o wcześniejszej spłacie w przypadku pogorszenia sytuacji finansowej spółek. Wskaźniki finansowe określające zdolność do spłaty zobowiązań dla Grupy są na bezpiecznym poziomie.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku w terminie do 1 roku do spłaty przypada 1,0 % wartości nominalnej zaciągniętych przez Grupę kredytów.

Ryzyka finansowe w podziale na kategorie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych

Aktywa finansowe oraz zobowiązania finansowe z wyjątkiem należności i zobowiązań pozostałych narażone są na ryzyko stopy procentowej.

Należności są wykazywane w wartości kwot pierwotnie zafakturowanych pomniejszonych o odpisy aktualizujące. Zobowiązania pozostałe są wykazywane w wartości kwot pierwotnie zafakturowanych. Z uwagi na krótkie terminy płatności należności i zobowiązań, w ich przypadku efekt dyskonta byłby nieistotny. W związku z powyższym należności i zobowiązania pozostałe nie są narażone na ryzyko stopy procentowej. Pożyczki i należności narażone są na ryzyko kredytowe.

NOTA 47 Instrumenty finansowe

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Grupy, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań:

INSRTUMENTY FINANSOWE WG KATEGORII ZGODNIE Z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Aktywa finansowe				
Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	-	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	22	28	22	28
Pożyczki i należności, w tym:	47 340	61 635	47 340	61 635
- środki pieniężne	35 171	51 364	35 171	51 364
- należności z tytułu pożyczek	-	2 579	-	2 579
- należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	12 169	7 692	12 169	7 692
Aktywa finansowe razem	47 362	61 663	47 362	61 663
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, w tym:	219 821	138 566	219 821	138 566
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	19 862	22 817	19 862	22 817
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	83 272	60 217	83 272	60 217
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	65 995	41 069	65 995	41 069
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	42 312	-	42 312	-
- zobowiązania z tytułu weksli inwestycyjnych	-	-	-	-
- zobowiązania z tytułu przepłat na zakup lokali	8 380	14 463	8 380	14 463
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez kapitały, w tym:	1 879	111	1 879	111
- zobowiązania finansowe z tytułu zawartych transakcji zabezpieczających	1 879	111	1 879	111
Zobowiązania finansowe razem	221 700	138 677	221 700	138 677

NOTA 48 Opis programu świadczeń emerytalnych

Grupa Kapitałowa Vantage Development nie oferuje programu świadczeń emerytalnych.

NOTA 49 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi w podziale na grupy podmiotów

Rok 2014	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup towarów	-	-
Sprzedaż towarów	-	-
Zakup usług	-	1 796
Sprzedaż usług	-	3 836
Zakup nieruchomości	-	3 500
Sprzedaż nieruchomości	-	-
Zakup wartości niematerialnych i prawnych	-	63
Sprzedaż wartości niematerialnych i prawnych	-	-
Pozostałe zakupy	-	2
Pozostała sprzedaż	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	481
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	155
Pożyczki udzielone	-	-
Pożyczki otrzymane	-	3 049
Przychody finansowe - odsetki	-	112
Koszty finansowe - odsetki	-	-
Sprzedaż inwestycji - przychód finansowy	-	-
Otrzymane poręczenia - koszty finansowe	-	-
Udzielone poręczenia - przychody finansowe	-	-

* Pozycja obejmuje członków Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta i spółek Grupy Kapitałowej, ich małżonków, rodzeństwo, wstępnych, zstępnych oraz inne bliskie im osoby.

** Pozycja obejmuje jednostki powiązane poprzez kluczowe kierownictwo.

Rok 2013	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup towarów	-	-
Sprzedaż towarów	-	-
Zakup usług	-	2 259
Sprzedaż usług	-	3 767
Zakup nieruchomości	-	-
Sprzedaż nieruchomości	-	-
Zakup wartości niematerialnych i prawnych	-	32
Sprzedaż wartości niematerialnych i prawnych	-	-
Pozostałe zakupy	-	37
Pozostała sprzedaż	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	55
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	207
Pożyczki udzielone	-	2 579
Pożyczki otrzymane	-	-
Przychody finansowe - odsetki	-	36
Koszty finansowe - odsetki	-	56
Sprzedaż inwestycji - przychód finansowy	-	-
Otrzymane poręczenia - koszty finansowe	-	-
Udzielone poręczenia - przychody finansowe	-	-

* Pozycja obejmuje członków Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta i spółek Grupy Kapitałowej, ich małżonków, rodzeństwo, wstępnych, zstępnych oraz inne bliskie im osoby.

** Pozycja obejmuje jednostki powiązane poprzez kluczowe kierownictwo.

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Sprzedaż na rzecz oraz zakupy od podmiotów powiązanych dokonywane są według cen ustalanych zgodnie ze strategią stosowania cen w Grupie Vantage Development. Strategia ta zakłada, iż tam gdzie jest to możliwe, ustala się ceny porównywalne do cen stosowanych na rynku, w pozostałych przypadkach ceny ustalane są na podstawie innych metod wyceny dopuszczalnych przez art. 9a Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Zaległe zobowiązania/należności na koniec okresu są nieoprocentowane i rozliczane gotówkowo lub bezgotówkowo.

Wynagrodzenia kluczowego kierownictwa Grupy

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 873	1 476
Świadczenia po okresie zatrudnienia	-	-
Inne świadczenia długoterminowe	-	-
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	-	-
Razem	1 873	1 476

WYNAGRODZENIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Wynagrodzenia osób zarządzających Vantage Development S.A. i będących członkami Zarządu Spółki	1 789	1 393
Wynagrodzenia osób nadzorujących Vantage Development S.A. i będących członkami Rady Nadzorczej	62	67
Wynagrodzenie osób zarządzających pozostałych spółek z Grupy Vantage Development i będących członkami Zarządu Spółki	22	16
Razem	1 873	1 476

NOTA 50 Istotne sprawy sporne

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania spółka dominująca Vantage Development S.A. oraz spółki Grupy Vantage Development nie są stroną istotnych sporów sądowych.

NOTA 51 Zdarzenia po dacie bilansowej

Po dniu bilansowym nie nastąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2014 roku, które nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym. Jednakże po dniu bilansowym nastąpiły inne istotne zdarzenia:

- W dniu 5 lutego 2015 roku jednostka zależna od Emitenta Spółka Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. realizująca inwestycje dewelopersko – mieszkaniową Centauris III – V we Wrocławiu, przekazała spółce KARMAR S.A. z siedzibą w Warszawie nakaz rozpoczęcia robót dla IV i V etapu inwestycji. Tym samym nastąpiło rozpoczęcie robót budowlanych IV i V etapu inwestycji oraz nie ziścił się warunek rozwiązujący do umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo, z dnia 4 sierpnia 2014 roku, o której to umowie Emitent informował w raporcie bieżącym nr 30/2014 z dnia 6 sierpnia 2014 roku.
- jednostka zależna od Emitenta Spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX spółka komandytowa, realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową w Warszawie przy ulicy Konstruktorskiej 9, w dniu 12 lutego 2015 roku, zawarła z firmą KARMAR S.A. z siedzibą w Warszawie, umowę o zaprojektowanie oraz roboty budowlane i generalne wykonawstwo inwestycji deweloperskiej, której wartość wynosi 59.500.000,00 złotych netto.
- jednostka zależna od Emitenta - spółka Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w dniu 19 lutego 2015 roku zawarła z bankiem ALIOR BANK S.A. z siedzibą w Warszawie („Bank”) kolejne umowy kredytu, w okresie ostatnich 12 miesięcy. Łączna wartość umów zawartych przez Spółkę z Bankiem w okresie ostatnich 12 miesięcy wynosi 64 069 tys. złotych.
- Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej, które nastąpiły po dniu bilansowym zostały opisane w innej części sprawozdania.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
06-03-2015	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
06-03-2015	Roman M. Meysner	Członek Zarządu	
06-03-2015	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	

PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
06-03-2015	Anna Piątek	Główny Księgowy Spółki	



*OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA*

dotycząca skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**Grupy Kapitałowej
VANTAGE DEVELOPMENT**

we

Wrocławiu

za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

Opinia zawiera 2 strony
Raport uzupełniający opinię zawiera 13 stron
Opinia niezależnego biegłego rewidenta
oraz raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2014 r.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Dąbrowskiego 44 („jednostka dominująca”), na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych i innymi obowiązującymi przepisami oraz sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej. Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. Nr 330 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”), Zarząd jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości grupy kapitałowej tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej. Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnej nieprawidłowości sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją skonsolidowanego sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd oraz ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2014 r., wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia, zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych oraz jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

Inne kwestie

Ponadto, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 r., nr 33, poz. 259) i są one zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Jolanta Sękowska
Biegły rewident nr 12749

Biegły rewident grupy przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Consult Sp. z o.o.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

ul. Orzycka 6, lok. 1B
02-695 Warszawa
Region Zachód

Wrocław, 06 marca 2015 r.



Raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupy Kapitałowej
VANTAGE DEVELOPMENT

we
Wrocławiu

za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

Raport uzupełniający opinię zawiera 13 stron
Raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2014 r.

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT

*Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.*

Spis treści

1.	Część ogólna raportu	3
1.1.	Dane identyfikujące Grupę Kapitałową	3
1.1.1.	Nazwa Grupy Kapitałowej	3
1.1.2.	Siedziba jednostki dominującej	3
1.1.3.	Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym	3
1.1.4.	Struktura własności jednostki dominującej	3
1.1.5.	Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej	3
1.1.5.1.	Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	3
1.1.5.2.	Jednostki nieobjęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	4
1.1.6.	Kierownik jednostki dominującej	5
1.2.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	5
1.2.1.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:	5
1.2.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:	5
1.3.	Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	5
1.4.	Zakres prac i odpowiedzialności	6
1.5.	Informacje o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją	7
2.	Część analityczna raportu	8
2.1.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	8
2.2.	Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	10
2.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	11
3.	Część szczegółowa raportu	12
3.1.	Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej	12
3.2.	Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	12
3.3.	Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej	12
3.4.	Konsolidacja kapitałów własnych i ustalenie udziałów niekontrolujących	12
3.5.	Wyłączenia konsolidacyjne	13
3.6.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	13

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.

1. Część ogólna raportu

1.1. Dane identyfikujące Grupę Kapitałową

1.1.1. Nazwa Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa Vantage Development

1.1.2. Siedziba jednostki dominującej

50-457 Wrocław, ul. Dąbrowskiego 44

1.1.3. Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym

Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data:	24.07.2001
Numer rejestru:	KRS 0000030117
REGON:	930778024
NIP:	896-000-07-01

1.1.4. Struktura własności jednostki dominującej

Na dzień 31.12.2014 r. struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej w wysokości 38.712.940,74 zł przedstawia się następująco:

Nazwa akcjonariusza	Ilość akcji (w szt.)	Ilość głosów (w %)	Wartość nominalna akcji (w zł)	Udział w kapitale zakładowym (w %)
Grzegorz Dzik	29 507 723	47,26%	18 294 788,26	47,26%
Józef Biegaj	15 582 707	24,96%	9 661 278,34	24,96%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	5 675 405	9,09%	3 518 751,10	9,09%
Noble Funds Fundusz Inwestycyjny Otwarty	3 340 346	5,35%	2 071 014,52	5,35%
Pozostali	8 334 046	13,35%	5 167 108,52	13,35%
Razem	62 440 227	100,00%	38 712 940,74	100,00%

1.1.5. Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

1.1.5.1. Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. następujące jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały objęte konsolidacją:

Jednostka dominująca:

- Vantage Development S.A

Jednostki zależne objęte konsolidacją metodą pełną:

- IPD Centrum Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- IPD Południe Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. we Wrocławiu,
- VD Sp. z o.o. we Wrocławiu,

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT

*Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.*

- Office VD Sp. z o.o. S.K.A. we Wrocławiu,
- Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. we Wrocławiu,
- VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością -Invest - Sp. k. we Wrocławiu,
- PRW Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. we Wrocławiu,
- Promenady VD Sp. z o.o. Sp.k. we Wrocławiu,
- Finanse VD Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- VD Retail Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- Promenady ZITA Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- Promenady II VD Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- VD ER Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- VD Retail II Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- Promenady Epsilon Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- Promenady III VD Sp. z o.o. S.K.A. we Wrocławiu,
- VD Retail III Sp. z o. o.
- VD Mieszkania VIII Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX Sp. k. we Wrocławiu,
- VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X Sp. k we Wrocławiu,
- VD II sp. z o.o. we Wrocławiu,
- Tadwil Invest I Sp. z o.o. S.K.A.

1.1.5.2. Jednostki nieobjęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. nie występowały jednostki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej nie objęte konsolidacją.

1.1.5.3. Jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności

Jednostki współzależne wycenione metodą praw własności:

- Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. we Wrocławiu,
- Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. we Wrocławiu,
- IPD Invest Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- Centauris BIS Sp. z o.o. we Wrocławiu.

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT

*Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.*

1.1.6. Kierownik jednostki dominującej

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd jednostki dominującej.

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2014 r. wchodzi:

- Edward Michał Laufer – Prezes Zarządu,
- Roman Maciej Meysner – Członek Zarządu,
- Dariusz Pawlukowicz – Członek Zarządu.

1.2. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

1.2.1. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:

Imię i nazwisko: Jolanta Sękowska
Numer w rejestrze: 12749

1.2.2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:

Firma: PKF Consult Sp. z o.o.
Siedziba: Warszawa
Adres: ul. Orzycka 6, lok. 1B, 02-695 Warszawa
Adres Oddziału: Al. Armii Krajowej 12/5; 50-541 Wrocław
Numer rejestru: KRS 0000034774
Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Kapitał zakładowy: 257.040,00 zł
Numer NIP: 521-05-27-710

PKF Consult Sp. z o.o. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 477.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 28 sierpnia 2013 r, zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 17 kwietnia 2013 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w okresie od 09.02.2015 r do 06.03.2015 r.

Kluczowy biegły rewident oraz PKF Consult Sp. z o.o. spełniają wymóg niezależności od badanej Grupy Kapitałowej w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77 poz. 649).

1.3. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez PKF Consult Sp. z o.o. i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 14 maja 2014 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 27 maja 2014 r.

1.4. Zakres prac i odpowiedzialności

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia Vantage Development S.A. z siedzibą przy ul. Dąbrowskiego 44, 50-457 Wrocław i dotyczy skonsolidowanego sprawozdania finansowego, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Badana jednostka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, na podstawie decyzji Walnego Zgromadzenia z dnia 19.08.2011 roku.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych oraz z innymi obowiązującymi przepisami oraz za sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu uzupełniającego, odnośnie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zarząd jednostki dominującej złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o rzetelności i jasności skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawionego do badania oraz niezajściwieniu zdarzeń wpływających w sposób znaczący na dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok badany.

W trakcie badania sprawozdania finansowego Zarząd jednostki dominującej złożył wszystkie żądane przez nas oświadczenia, wyjaśnienia i informacje oraz udostępnił nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.

Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego badania wynika ze sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie PKF Consult Sp. z o.o.

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.

1.5. Informacje o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją

Na badane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej składają się sprawozdania jednostkowe jednostki dominującej oraz Spółek podporządkowanych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 r., które zostały zbadane i uzyskały opinię:

Nazwa jednostki	Podmiot uprawniony do badania	Rodzaj opinii biegłego rewidenta	Metoda konsolidacji
Vantage Development S.A.	PKF Consult Sp. z o.o.	Bez zastrzeżeń	Pełna
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. Sp.k.	PKF Consult Sp. z o.o.	Bez zastrzeżeń*	Wycena metodą praw własności
Promenady VD Sp. z o.o. Sp.k.	PKF Consult Sp. z o.o.	Bez zastrzeżeń*	Pełna

(*) dane finansowe spółek zależnych zostały zbadane i potwierdzone na potrzeby skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Do dnia wydania opinii z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie wydano do tych sprawozdań opinii z badania. Audytor nie przewiduje zastrzeżeń w opinii do sprawozdań jednostkowych spółek podporządkowanych.

Sprawozdania finansowe pozostałych spółek wchodzących w skład skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie podlegały obowiązkowemu badaniu. Dane finansowe zawarte w tych sprawozdaniach były weryfikowane wyłącznie na potrzeby skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

2. Część analityczna raportu

2.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	2013-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2014-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana (BZ - BO) BO
Aktywa trwałe					
Wartość firmy	-	-	120	0,1%	-
Wartości niematerialne	294	0,1%	292	0,1%	-0,7%
Rzeczowe aktywa trwałe	232	0,1%	1 493	0,3%	543,5%
Nieruchomości inwestycyjne pracujące	121 931	25,8%	180 841	32,9%	48,3%
Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	182 849	38,7%	182 010	33,1%	-0,5%
Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	17 027	3,6%	16 671	3,0%	-2,1%
Pożyczki długoterminowe	128	0,1%	-	-	-100,0%
Pozostałe aktywa	1 329	0,3%	1 567	0,3%	17,9%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 614	1,4%	7 988	1,5%	-
	330 404	69,9%	390 982	71,2%	18,3%
Aktywa obrotowe					
Zapasy	66 405	14,0%	101 007	18,4%	52,1%
Pożyczki krótkoterminowe	2 451	0,5%	-	-	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	28	0,1%	22	0,1%	-21,4%
Należności krótkoterminowe	21 538	4,6%	21 544	3,9%	0,0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	51 364	10,9%	35 171	6,4%	-31,5%
Rozliczenia międzyokresowe	485	0,1%	498	0,1%	2,7%
	142 271	30,1%	158 242	28,8%	11,2%
Aktywa razem	472 675	100,0%	549 224	100,0%	16,2%

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA	2013-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2014-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana (BZ - BO) BO
Kapitał własny					
Kapitał własny jednostki dominującej:	315 958	66,8%	323 425	58,9%	2,4%
Kapitał podstawowy	38 713	8,2%	38 713	7,0%	0,0%
Zyski zatrzymane	272 600	57,7%	277 251	50,5%	1,7%
Inne skumulowane całkowite dochody	-6	0,0%	-2 499	-0,5%	41550,0%
Wynik finansowy za rok obrotowy	4 651	1,0%	9 960	1,8%	114,1%
Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli	0	0,0%	0	0,0%	-
	315 958	66,8%	323 425	58,9%	2,4%
Zobowiązania długoterminowe					
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 439	0,7%	304	0,1%	-91,2%
Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	57 625	12,2%	80 140	14,6%	39,1%
Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	-	-	40 561	7,4%	100,0%
Rezerwy długoterminowe	1 008	0,2%	36	0,1%	-96,4%
Obligacje długoterminowe	32 976	7,0%	55 738	10,1%	69,0%
Przedpłaty na zakup lokali	-	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	794	0,2%	3 947	0,7%	397,1%
	95 842	20,3%	180 726	32,9%	88,6%
Zobowiązania krótkoterminowe					
Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	2 592	0,5%	3 132	0,6%	20,8%
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	-	-	1 751	0,3%	100,0%
Rezerwy krótkoterminowe	844	0,2%	1 498	0,3%	77,5%
Obligacje krótkoterminowe	8 093	1,7%	10 257	1,9%	26,7%
Przedpłaty na zakup lokali	14 463	3,1%	8 380	1,5%	-42,1%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	34 883	7,4%	20 055	3,7%	-42,5%
	60 875	12,9%	45 073	8,2%	-26,0%
Pasywa razem	472 675	100,0%	549 224	100,0%	16,2%

2.2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	2013 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2014 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	Zmiana (BZ - BO) BO
Przychody ze sprzedaży					
Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	5 993	13,4%	8 206	13,3%	36,9%
Przychody ze sprzedaży lokali	35 434	79,2%	50 733	82,1%	43,2%
Pozostałe przychody	3 341	7,5%	2 846	4,6%	-14,8%
	44 768	100,0%	61 785	100,0%	38,0%
Koszt własny sprzedaży					
Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	2 027	4,5%	2 719	4,4%	34,1%
Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	32 236	72,0%	42 350	68,5%	31,4%
Pozostałe koszty	3 300	7,4%	2 689	4,4%	-18,5%
	37 563	83,9%	47 758	77,3%	27,1%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	7 205	16,1%	14 027	22,7%	94,7%
Koszty sprzedaży	2 132	4,8%	5 024	8,1%	135,6%
Koszty ogólnego zarządu	4 818	10,8%	5 055	8,2%	4,9%
Zysk (strata) ze sprzedaży	255	0,57%	3 948	6,4%	1448,2%
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	4 482	10,0%	6 326	10,2%	41,1%
Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	4 737	10,6%	10 274	16,6%	116,8%
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-199	-0,3%	-100,0%
Pozostałe przychody operacyjne	728	1,6%	4 542	7,4%	523,9%
Pozostałe koszty operacyjne	1 784	4,0%	3 296	5,3%	84,8%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 681	8,2%	11 321,00	18,3%	
Przychody finansowe	754	1,7%	555	0,9%	-26,4%
Koszty finansowe	4 683	10,5%	5 536	9,0%	18,2%
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	-165	-0,4%	-131	-0,2%	-20,6%
Zysk (strata) brutto	-413	-0,9%	6 209	10,0%	-1603,4%
Podatek dochodowy	5 064	11,3%	3 751	6,1%	-25,9%
Zysk (strata) netto	4 651	10,4%	9 960	16,1%	114,1%
Inne całkowite dochody	689	1,5%	-2 493	-4,0%	-461,8%
Całkowite dochody ogółem	5 340	11,9%	7 467	12,1%	39,8%

2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

	Wyszczególnienie	j.m.	2013	2014
1.	Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów (wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży)*100%	%	0,57	6,4
2.	Rentowność kapitałów własnych (ROE) (wynik netto / stan kapitałów własnych) *100%	%	1,5	3,1
3.	Szybkość obrotu należności z tyt. dostaw i usług (przeciętny stan należności handlowych*365) / przychody ze sprzedaży	ilość dni	46	50
4.	Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100%	%	33,2	41,1
5.	Wskaźnik płynności I (aktywa obrotowe / bieżące zobowiązania)		2,3	3,5



3. Część szczegółowa raportu

3.1. Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej

Zastosowane metody konsolidacji zostały przedstawione w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Jednostka dominująca posiada aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd jednostki dominującej, w zakresie wymaganym przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości.

Podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowiła dokumentacja konsolidacyjna sporządzona w sposób kompletny i poprawny na podstawie wymogów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczególnych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r., nr 169, poz. 1327).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i innymi obowiązującymi przepisami. Przyjęte zasady rachunkowości zostały przedstawione w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie wymaganym przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

Ze względu na fakt, iż jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej poza jednostką dominującą, stosują polskie standardy rachunkowości, zgodne z zasadami stosowanymi przez jednostkę dominującą, dla potrzeb sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego dokonano odpowiednich przekształceń sprawozdań finansowych tych jednostek, dostosowując dane do zasad rachunkowości stosowanych w jednostce dominującej.

3.2. Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Dane zawarte w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zawierających opis istotnych zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające, zostały przedstawione, we wszystkich istotnych aspektach, kompletnie i prawidłowo. Dane te stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3.3. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r., poz. 133) i są one zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

3.4. Konsolidacja kapitałów własnych i ustalenie udziałów niekontrolujących

Kapitałem zakładowym Grupy Kapitałowej jest kapitał zakładowy jednostki dominującej.

Wyliczenia pozostałych składników kapitału własnego Grupy Kapitałowej dokonano poprzez dodanie do poszczególnych składników kapitału własnego jednostki dominującej odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, odpowiadających procentowemu udziałowi jednostki dominującej w kapitale własnym jednostek zależnych według stanu na koniec okresu sprawozdawczego. Do kapitału własnego Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT

*Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.*

włączono tylko te części odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia kontroli nad nimi przez jednostkę dominującą.

Wyliczenia udziałów mniejszości w jednostkach zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym dokonano na podstawie procentowego udziału udziałów niekontrolujących w kapitale własnym jednostek zależnych według stanu na koniec okresu sprawozdawczego.

3.5. Wyłączenia konsolidacyjne

Podczas konsolidacji dokonano włączeń konsolidacyjnych dotyczących wewnątrzgrupowych rozrachunków, włączeń dotyczących sprzedaży pomiędzy jednostkami Grupy Kapitałowej, pozostałych wewnątrzgrupowych przychodów i kosztów operacyjnych oraz kosztów i przychodów finansowych, wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend, skutków sprzedaży całości lub części udziałów (akcji) w jednostkach objętych konsolidacją.

Dane, stanowiące podstawę do włączeń, uzyskano z ksiąg rachunkowych Vantage Development S.A. i uzgodniono z informacjami uzyskanymi od jednostek zależnych.

3.6. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta

W oparciu o przeprowadzone badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2014 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.

Jolanta Sękowska
Biegły rewident nr 12749

biegły rewident grupy przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Consult Sp. z o.o.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

ul. Orzycka 6, lok. 1B
02-695 Warszawa
Region Zachód

Wrocław, 06 marca 2015 r.

Załącznik nr 3 Zaudytowane jednostkowe sprawozdanie finansowe
Emitenta za rok 2014 wraz z opinią z badania



Investors
DOM INWESTYCYJNY



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

SPRAWOZDANIE FINANSOWE
VANTAGE DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES 01.01.2014 – 31.12.2014

**01.01.2014
-31.12.2014**



Wrocław, 06.03.2015

SPIS TREŚCI

WYBRANE DANE FINANSOWE.....	4
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	5
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	6
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	9
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	23
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	42
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	45
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE.....	46

WYBRANE DANE FINANSOWE

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej oraz sprawozdania z całkowitych dochodów z prezentowanego sprawozdania finansowego przeliczone na EUR zamieszczono w poniższej tabeli:

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
I.	Przychody ze sprzedaży	11 591	6 747	2 767	1 602
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 838	1 253	916	298
III.	Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(884)	(2 857)	(211)	(678)
IV.	Zysk (strata) brutto	2 161	(5 850)	516	(1 389)
V.	Zysk (strata) netto	4 770	(699)	1 139	(166)
VI.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję (w zł/ EUR)	0,08	(0,01)	0,018	(0,003)
		Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
VII.	Kapitał własny	316 732	311 962	74 310	75 222
VIII.	Zobowiązania długoterminowe	55 836	35 452	13 100	8 549
IX.	Zobowiązania krótkoterminowe	14 327	14 799	3 361	3 568
X.	Aktywa trwałe	375 876	326 545	88 186	78 739
XI.	Aktywa obrotowe	11 019	35 668	2 585	8 601
XII.	Suma aktywów	386 895	362 213	90 771	87 340
XIII.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	5,07	5,00	1,19	1,20

Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR

Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR w okresach objętych sprawozdaniem finansowym ustalane są przez Narodowy Bank Polski. Ogłoszone przez Narodowy Bank Polski średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR w okresach objętych danymi finansowymi kształtowały się następująco:

	31.12.2014	31.12.2013
kurs średni EUR ogłoszony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu	4,2623	4,1472
	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
średni kurs EUR w okresie*	4,1893	4,2110

* Średnia kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie.

Poszczególne pozycje aktywów, kapitałów własnych i zobowiązań przeliczono według kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EUR obowiązujących na ostatni dzień okresu. Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EUR obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym.

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		Nota	31.12.2014	31.12.2013
I.	Aktywa trwałe (suma 1-7)		375 876	326 545
	1. Wartości niematerialne	1	276	294
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	1 364	861
	3. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	3	-	-
	4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	4	259 386	241 820
	5. Pożyczki długoterminowe	5	-	6 190
	6. Obligacje długoterminowe	6	114 718	77 380
	7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7	132	-
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-6)		11 019	35 668
	1. Zapasy	8	1 862	1 355
	2. Pożyczki krótkoterminowe	9	-	16 805
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	10	22	28
	4. Należności krótkoterminowe	11	5 485	4 662
	5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	12	3 606	12 736
	6. Rozliczenia międzyokresowe	13	44	82
Aktywa razem – suma I+II			386 895	362 213
KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	31.12.2014	31.12.2013
I.	Kapitał własny (suma 1-5)		316 732	311 962
	1. Kapitał podstawowy	14	38 713	38 713
	2. Kapitał zapasowy		186 386	186 386
	3. Pozostałe kapitały rezerwowe		6 900	6 900
	4. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych		79 963	80 662
	5. Zysk/ strata netto za rok obrotowy		4 770	(699)
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-3)		55 836	35 452
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	-	2 476
	2. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	17	98	-
	3. Obligacje długoterminowe	16	55 738	32 976
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-4)		14 327	14 799
	1. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	17	28	-
	2. Rezerwy krótkoterminowe	18	1 495	844
	3. Obligacje krótkoterminowe	16	10 257	8 093
	4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	19	2 547	5 862
Pasywa razem – suma I+II+III			386 895	362 213
WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ			31.12.2014	31.12.2013
Wartość księgowa			316 732	311 962
Liczba akcji			62 440 227	62 440 227
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)			5,07	5,00

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		Nota	01.01.2014 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
A.	Przychody ze sprzedaży	20	11 591	6 747
B.	Koszt własny sprzedaży	21	(7 753)	(5 494)
C.	Zysk brutto (strata) ze sprzedaży (A+B)		3 838	1 253
	I. Koszty sprzedaży	21	(243)	(250)
	II. Koszty ogólnego zarządu	21	(4 423)	(3 451)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+I+II)		(828)	(2 448)
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej		-	-
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)		(828)	(2 448)
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	-
	II. Pozostałe przychody operacyjne	22	333	149
	III. Pozostałe koszty operacyjne	23	(389)	(558)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+I+II+III)		(884)	(2 857)
	I. Przychody finansowe	24	9 987	10 077
	1. Odsetki		7 894	6 928
	2. Zysk ze zbycia inwestycji		-	-
	3. Aktualizacja wartości inwestycji		2 093	3 141
	4. Inne		-	8
	II. Koszty finansowe	25	(6 942)	(13 070)
	1. Odsetki		(4 420)	(3 391)
	2. Strata ze zbycia inwestycji		-	-
	3. Aktualizacja wartości inwestycji		(1 030)	(8 612)
	4. Inne		(1 492)	(1 067)
G.	Zysk (strata) brutto (F+I+II)		2 161	(5 850)
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	26	2 609	5 151
	1. Część bieżąca		-	-
	2. Część odroczone		2 609	5 151
H.	Zysk (strata) netto (G+I)		4 770	(699)
Inne całkowite dochody			-	-
Całkowite dochody ogółem			4 770	(699)
Zysk (strata) netto				
Całkowite dochody ogółem				
Średnia ważona liczba akcji w okresie			62 440 227	57 183 741
Zysk (strata) netto				
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)			0,08	(0,01)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)			0,08	(0,01)

Vantage Development S.A.
 Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
 Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (w tysiącach złotych)

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

01.01.2014 - 31.12.2014	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2014 r.	38 713	-	186 386	6 900	79 963	-	311 962
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	4 770	4 770
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	4 770	4 770
Transakcje z właścicielami:	-	-	-	-	-	-	-
- emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-
- rozliczenie kosztów emisji akcji	-	-	-	-	-	-	-
Stan na 31 grudnia 2014 r.	38 713	-	186 386	6 900	79 963	4 770	316 732

01.01.2013 - 31.12.2013	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik	Wynik netto	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2014 r.	35 194	-	173 817	6 900	80 662	-	296 573
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	(699)	(699)
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	(699)	(699)
Transakcje z właścicielami:	3 519	-	12 569	-	-	-	16 088
- emisja akcji	3 519	-	12 942	-	-	-	16 461
- rozliczenie kosztów emisji akcji	-	-	(373)	-	-	-	(373)
Stan na 31 grudnia 2014 r.	38 713	-	186 386	6 900	80 662	(699)	311 962

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		Nota	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
	I. Zysk (strata) netto		4 770	(699)
	II. Korekty razem		(6 073)	(6 034)
	1. Amortyzacja		199	175
	2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(2 619)	(3 544)
	3. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej		(1 054)	5 505
	4. Zmiana stanu rezerw		(1 305)	(5 904)
	5. Zmiana stanu zapasów		(507)	(689)
	6. Zmiana stanu należności	31	(823)	(1 826)
	7. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	32	(3)	309
	8. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		39	(60)
	9. Inne korekty		-	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		(1 303)	(6 733)
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
	I. Wpływy		13 477	24 715
	1. Z aktywów finansowych, w tym:		13 477	24 715
	a) w jednostkach powiązanych		13 279	24 564
	- zbycie aktywów finansowych		-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		5 100	11 109
	- odsetki		3 379	1 355
	- inne wpływy z aktywów finansowych		4 800	12 100
	b) w pozostałych jednostkach		198	151
	- odsetki		198	151
	2. Inne wpływy inwestycyjne		-	-
	II. Wydatki		(40 876)	(34 207)
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(1 140)	(207)
	2. Na aktywa finansowe		(39 736)	(34 000)
	a) w jednostkach powiązanych		(39 736)	(34 000)
	- nabycie aktywów finansowych	33	(39 736)	(34 000)
	- udzielone pożyczki		-	-
	b) w pozostałych jednostkach		-	-
	3. Inne wydatki inwestycyjne		-	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		(27 399)	(9 492)
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
	I. Wpływy		36 760	48 478
	1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	16 462
	2. Emisja dłużnych papierów wartościowych		36 760	32 016
	II. Wydatki		(17 188)	(22 579)
	1. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		-	-
	2. Spłaty kredytów i pożyczek		-	(17 300)
	3. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(12 016)	(800)
	4. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(81)	(37)
	5. Odsetki		(4 356)	(3 246)
	6. Inne wydatki finansowe		(735)	(1 196)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		19 572	25 899
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)		(9 130)	9 674
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		(9 130)	9 674
F.	Środki pieniężne na początek okresu		12 736	3 062
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:		3 606	12 736
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		-	-

INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne dotyczące Spółki

1.1. Przedmiot działalności Spółki

Vantage Development SA („Spółka”, „Vantage Development”) jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000030117. Spółce nadano numer statystyczny REGON 930778024. Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy ul. Dąbrowskiego 44.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest działalność holdingowa. Spółka jest podmiotem dominującym wobec jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Vantage Development („Grupa Kapitałowa”). Do zadań Spółki należy w szczególności podejmowanie decyzji strategicznych dotyczących rozwoju Grupy Kapitałowej, decyzji inwestycyjnych, w tym decyzji dotyczących zaangażowania kapitałowego w nowe przedsięwzięcia, nabywanie lub zbywanie akcji lub udziałów w spółkach. Spółka decyduje o rozwiązaniach w zakresie polityki rachunkowości i controllingu, koordynuje działania marketingowe jednostek zależnych, jest również odpowiedzialna za koordynowanie polityki finansowej oraz organizację finansowania działalności jednostek Grupy Kapitałowej.

Drugim istotnym przedmiotem działalności Spółki jest zarządzanie projektami deweloperskimi realizowanymi przez spółki należące do Grupy Kapitałowej oraz spoza niej. Spółka świadczy usługi m.in. w zakresie obsługi i nadzoru procesu budowlanego, prowadzenia działań sprzedażowych i marketingowy oraz pośrednictwa w pozyskaniu finansowania na realizację projektów deweloperskich. Spółka prowadzi również działalność dodatkową w zakresie najmu powierzchni.

W skład Vantage Development nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

1.2. Historia Spółki

Spółka Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego „Wrocław” S.A. została utworzona na mocy aktu przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego prowadzonego pod firmą Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego we Wrocławiu w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa z zamiarem włączenia jej do programu Narodowych Funduszy Inwestycyjnych. W/w akt przekształcenia sporządzony został w dacie 27 grudnia 1995 roku. Spółka Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego „Wrocław” S.A. używająca skrótu: ZNTK „Wrocław” S.A. została z dniem 30 stycznia 1996 roku wpisana w Rejestrze Handlowym Dział B pod nr 60784 w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabryczna VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy. W dniu 4 czerwca 1996 roku Minister Przekształceń Własnościowych w imieniu Skarbu Państwa wniósł akcje ZNTK „Wrocław” S.A. do Drugiego Narodowego Funduszu Inwestycyjnego. Spółka działała w oparciu o Kodeks Handlowy, ustawę z dnia 30 kwietnia 1993 roku o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji oraz w oparciu o Statut Spółki.

Akcjonariusze, którzy nabyli wszystkie akcje przysługujące Skarbowi Państwa, uchwałą nr 7 z dnia 30 marca 2001 roku zmienili firmę Spółki na: ASSET Invest in Poland Spółka Akcyjna. Zmiana ta została ujawniona w Krajowym Rejestrze Sądowym 24 lipca 2001 roku.

Uchwałą z dnia 26 września 2001 roku Akcjonariusze zdecydowali o rozwiązaniu Spółki i postawieniu jej w stan likwidacji z dniem 1 października 2001 roku. Likwidatorami zostali członkowie Zarządu.

W dniu 30 sierpnia 2006 roku uchylona została likwidacja Spółki, działalność Spółki została wznowiona pod firmą ASSET Invest in Poland Spółka Akcyjna.

W dniu 20 grudnia 2007 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę o zmianie nazwy Spółki z ASSET Invest in Poland S.A. na Vantage Development S.A. Zmiana została ujawniona w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 7 lutego 2008 roku.

1.3. Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Zarząd

Skład Zarządu Vantage Development S.A. na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

Funkcja w Zarządzie	Skład
Prezes Zarządu	Edward Laufer
Członek Zarządu	Roman M. Meysner
Członek Zarządu	Dariusz Pawlukowicz

W prezentowanym okresie nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

Funkcja w Radzie Nadzorczej	Skład
Przewodniczący Rady Nadzorczej	Grzegorz Dzik
Członkowie Rady Nadzorczej	Józef Biegaj
	Bogdan Dzik
	Piotr Nowjalis
	Mirosław Greber
	Jerzy Dobrowolski

W roku objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym oraz od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

2. Format oraz ogólne zasady sporządzenia sprawozdania finansowego

2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z:

- Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w kształcie zatwierdzonym przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”),
- Ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz. U. 2013, poz. 330, z późniejszymi zmianami), w zakresie nieuregulowanym Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej.

2.2. Format sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe składa się z:

- sprawozdania z sytuacji finansowej,
- sprawozdania z całkowitych dochodów,
- sprawozdania ze zmian w kapitale własnym,
- sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- danych objaśniających.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w tysiącach polskich złotych. Polski złoty jest walutą funkcjonalną.

2.3. Okres objęty sprawozdaniem i danymi porównywalnymi dla sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy, tj. od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2013 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym oraz w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku.

2.4. Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w niezmienionej formie i zakresie przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia kończącego okres sprawozdawczy i nie istnieją przesłanki zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności. Zarząd nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego faktów i okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

2.5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd Vantage Development S.A. dnia 6 marca 2015 roku.

2.6. Identyfikacja sprawozdania skonsolidowanego

Spółka sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Vantage Development za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 6 marca 2015 roku.

3. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską (UE).

Spółka analizuje zmiany MSR pod kątem działalności Spółki i dokonuje aktualizacji zasad (polityki) rachunkowości zgodnie ze zmianami w MSSF/MSR.

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Spółka przyjęła wszystkie nowe i zaktualizowane standardy oraz interpretacje, wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz zatwierdzone do stosowania w Unii Europejskiej (UE), mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w rocznych okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2014 roku.

- a) **MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”**, zatwierdzony przez Komisję Europejską (KE) w dniu 11 grudnia 2012 roku

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

- b) **MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”**, zatwierdzony przez KE w dniu 11 grudnia 2012 roku

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

- c) **MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach”**, zatwierdzony przez KE w dniu 11 grudnia 2012 roku

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

- d) **MSR 27 (znowelizowany w roku 2011) „Jednostkowe sprawozdania finansowe”**, zatwierdzony przez KE w dniu 11 grudnia 2012 roku

Zastosowanie standardu nie miało istotnego wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

- e) **MSR 28 (znowelizowany w roku 2011) „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”**, zatwierdzony przez KE w dniu 11 grudnia 2012 roku

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

- f) **Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja”** – kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, zatwierdzone przez KE w dniu 13 grudnia 2012 roku

Zastosowanie standardu nie miało istotnego wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

- g) **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” i MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”** – jednostki inwestycyjne, zatwierdzone przez KE w dniu 20 listopada 2013 roku

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

- h) **Zmiany do MSR 36 „Utrata wartości aktywów”** - ujawnianie wartości odzyskiwalnej w odniesieniu do aktywów niefinansowych, zatwierdzone przez KE w dniu 19 grudnia 2013 roku

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

- i) **Zmiany do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”** – nowacja instrumentów pochodnych oraz kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń, zatwierdzone przez KE w dniu 19 grudnia 2013 roku

Zastosowanie standardu nie miało istotnego wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

- j) **KIMSF 21 „Opłaty publiczne”** - zatwierdzone przez KE w dniu 13 czerwca 2014 roku

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

Standardy i interpretacje opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, ale niemające jeszcze zastosowania.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka nie zastosowała następujących standardów, zmian standardów i interpretacji, które zostały opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, ale nie weszły jeszcze w życie:

- a) **Poprawki do MSSF (2011-2013)** – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 roku
- b) **Poprawki do MSSF (2010-2012)** – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 roku
- c) **Zmiany do MSR 19 „Programy określonych świadczeń: składki pracownicze”** – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 roku,

Wpływ nowych standardów i interpretacji na sprawozdanie finansowe Grupy

Standardy i interpretacje przyjęte przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, które według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku nie zostały zatwierdzone przez KE do stosowania i w związku z tym nie zostały zastosowane w niniejszym sprawozdaniu:

- a) **MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie,
- b) **Poprawki do MSSF (2012-2014)** – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – planowane obowiązywanie w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2016 roku lub po tej dacie,
- c) **Zmiany do MSSF 10 i MSR 28** – Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem, obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- d) **MSSF 14 „Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczonej”** – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- e) **MSSF 15 „Przychody z umów z kontrahentami”** - obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,
- f) **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 41 „Rolnictwo”;** Rośliny produkcyjne - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- g) **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 38 „Wartości niematerialne”**- wyjaśnienia odnośnie dozwolonych do stosowania metod amortyzacji - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- h) **Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”** - ujmowanie udziałów we wspólnych działaniach - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- i) **Zmiany do MSR 1 „Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji”** - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- j) **Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 „Jednostki inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku od konsolidacji”** - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku
- k) **Zmiany do MSR 27 „Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym”** - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku
- l) **Zmiany do MSR 27 „Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym”** - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd nie zakończył jeszcze prac nad oceną wpływu wprowadzenia powyższych standardów oraz interpretacji na stosowane przez Spółkę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Spółki lub jej wyników finansowych.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd nie przewiduje, aby wprowadzenie powyższych standardów oraz interpretacji miało istotny wpływ na stosowane przez Spółkę zasady (politykę) rachunkowości.

Zmiany zasad rachunkowości i prezentacji w bieżącym okresie sprawozdawczym:

Zmiany w zakresie sposobu prezentacji kosztów

W bieżącym okresie sprawozdawczym Spółka zmieniła zasady prezentacji wartości gruntów dotyczących aktywnych projektów inwestycyjnych. Do końca 2013 roku grunty, na których realizowano przedsięwzięcie deweloperskie, prezentowane były w pozycji towary do czasu sprzedaży wybudowanych na nich lokali. Począwszy od 1 stycznia 2014 roku przyjęto politykę rachunkowości, zgodnie z którą w dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego wynikająca z ksiąg rachunkowych wartość gruntu (lub wartość prawa wieczystego użytkowania gruntu), na którym przedsięwzięcie to będzie realizowane, odnosi się w ciężar kosztów produkcji w toku projektu. W związku z powyższym na 1 stycznia 2014 roku Spółka dokonała przeklasyfikowania kosztów z pozycji towary do pozycji produkcja w toku dla wszystkich aktywnych projektów deweloperskich. Dla zachowania porównywalności, dokonano również odpowiedniego przekształcenia danych na 31 grudnia 2013 roku (por. nota 8).

Jednolity opis istotnych zasad rachunkowości

a) Wartości niematerialne

Wartości niematerialne są ujmowane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Spółki korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości.

Wartości niematerialne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Wartość amortyzacji wartości niematerialnych odnosi się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów do pozycji „Amortyzacja”.

Grupy wartości niematerialnych występujące w Spółce oraz stawki amortyzacji:

Koncesje, patenty, licencje i znaki towarowe	20%-34%
Oprogramowanie	20%-25%
Inne wartości niematerialne	50%

b) Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie zakupu powiększonej o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu utraty wartości.

Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, takie jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli jest jednak możliwe wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową tego środka trwałego (tzw. ulepszenia).

W momencie likwidacji lub sprzedaży środków trwałych, wartość początkowa tych środków oraz dotychczasowe umorzenie są wyksięgowywane, a wynik likwidacji lub sprzedaży jest ujmowany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:

Budynki i budowle	2,5%
Obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2,5 – 4,0%
Urządzenia techniczne i maszyny	10,0 – 25,0%
Środki transportu	20,0%

Szacunki dotyczące okresu użytkowania oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji jest zgodny z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez ten środek trwały.

c) Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych (z wyjątkiem różnic kursowych nie będących korektą płaconych odsetek), pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

d) Nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie

Nieruchomości inwestycyjne

Do inwestycji w nieruchomości obejmujących inwestycje w grunty oraz budynki i budowle zalicza się takie nieruchomości, których Spółka nie użytkuje na własne potrzeby, ale które zostały nabyte lub wytworzone w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości oraz przychodów w formie odsetek lub z wynajmu.

W ramach nieruchomości inwestycyjnych wyróżnia się:

- nieruchomości inwestycyjne pracujące – są to nieruchomości, które zostały nabyte lub wytworzone w toku prowadzonych przez Spółkę projektów inwestycyjnych, z których Spółka pobiera pożytki w postaci przychodów z wynajmu,
- nieruchomości inwestycyjne niepracujące – są to nieruchomości nabyte przez Spółkę z przeznaczeniem pod przyszłe projekty inwestycyjne.

Nieruchomości inwestycyjne początkowo wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej stanowiącej cenę, za jaką nieruchomość mogłaby zostać wymieniona na warunkach rynkowych pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

Zysk lub strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej wpływa na zysk lub stratę netto w okresie, w którym nastąpiła zmiana. Zyski lub straty wynikające z wycofania z użytkowania lub zbycia nieruchomości inwestycyjnej ustala się jako różnicę między przychodami netto ze zbycia a wartością bilansową danego składnika aktywów oraz ujmuje w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, którym dokonano likwidacji lub sprzedaży.

Zakwalifikowanie nieruchomości do nieruchomości pracujących lub niepracujących decyduje o sposobie prezentacji skutków ich wyceny do wartości godziwej w sprawozdaniu z całkowitych dochodów:

- skutki zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących prezentowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Zyski (straty) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej”,
- zyski lub straty z tytułu zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych niepracujących prezentowane są w pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych w pozycji „Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących”.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Nieruchomości inwestycyjne w budowie są to nieruchomości objęte aktywnym projektem inwestycyjnym, których Spółka nie będzie użytkowała na własne potrzeby, ale które są wytwarzane w celu przynoszenia korzyści w postaci przychodów z wynajmu. Grupa prezentuje nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy jako nieruchomości inwestycyjne pracujące. Nieruchomości te w czasie trwania budowy wyceniane są według wartości godziwej, z wyjątkiem przypadków, gdy jednostka nie może wiarygodnie regularnie ustalać wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. W tym przypadku wartość nieruchomości inwestycyjnej w trakcie budowy ustala się według kosztu do czasu, kiedy wartość godziwą będzie można wiarygodnie ustalić lub do czasu zakończenia budowy (w zależności od tego, co nastąpi wcześniej).

Skutki zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie prezentowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów zgodnie z zasadami opisanymi powyżej w punkcie dotyczącym nieruchomości inwestycyjnych pracujących.

e) Udziały w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Jednostki zależne to wszelkie jednostki (w tym jednostki specjalnego przeznaczenia), w odniesieniu do których Spółka ma zdolność kierowania ich polityką finansową i operacyjną, co zwykle towarzyszy posiadaniu większości ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Przy dokonywaniu oceny, czy Spółka kontroluje daną jednostkę, uwzględnia się istnienie i wpływ potencjalnych praw głosu, które w danej chwili można zrealizować lub zamienić.

Jednostką współzależną jest jednostka, w stosunku do której istnieje ustalenie umowne dotyczące podziału kontroli nad działalnością gospodarczą, które występuje tylko wówczas, gdy strategiczne decyzje finansowe i operacyjne dotyczące tej działalności wymagają jednomyślnej zgody stron sprawujących współkontrolę.

Jednostką stowarzyszoną jest jednostka, na którą spółka dominująca wywiera znaczący wpływ, niebędąca jednostką zależną

ani udziałem we wspólnym przedsięwzięciu spółki dominującej. Znaczący wpływ oznacza zdolność uczestniczenia w ustalaniu polityki finansowej i operacyjnej jednostki stowarzyszonej, bez samodzielnego czy wspólnego sprawowania nad nią kontroli.

Na dzień bilansowy udziały i akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych ujmuje się według kosztu historycznego z uwzględnieniem odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości.

f) Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według kosztu (ceny nabycia), stanowiącego wartość godziwą uiszczonej zapłaty, z wyjątkiem aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Następnie instrumenty finansowe są zaliczane do jednej z następujących kategorii i ujmowane w następujący sposób:

- *Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:* kategoria ta obejmuje dwie podkategorie: aktywa przeznaczone do obrotu oraz aktywa finansowe przeznaczone w momencie ich początkowego ujęcia do wyceny według wartości godziwej przez wynik finansowy. Składnik aktywów zalicza się do tej kategorii jeżeli został nabyty przede wszystkim w celu sprzedaży w krótkim terminie lub jeżeli został zaliczony do tej kategorii przez Zarząd. Instrumenty pochodne również zalicza się do „przeznaczonych do obrotu”, o ile nie zostały przeznaczone na zabezpieczenia. Aktywa z tej kategorii zalicza się do aktywów obrotowych, jeżeli są przeznaczone do obrotu lub ich realizacji oczekuje się w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Niezrealizowane zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.
- *Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności* są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.
- *Pożyczki i należności krótko- i długoterminowe* – pożyczki oraz należności długoterminowe są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, należności krótkoterminowe są wykazywane w wartości kwot pierwotnie zafakturowanych pomniejszonych o odpisy aktualizujące. Z uwagi na krótkie terminy płatności należności krótkoterminowych w ich przypadku efekt dyskonta byłby nieistotny.

Oszacowanie odpisów na należności wątpliwe następuje na podstawie analizy danych historycznych dotyczących ściągłości należności bądź na podstawie struktur wiekowych sald należności, a także na podstawie informacji z działu prawnego o należnościach skierowanych na drogę sądową (upadłości, likwidacje, układy i skierowane do sądu w celu uzyskania nakazu zapłaty).

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący. Do pozycji kosztów finansowych zalicza się odpisy aktualizujące wcześniej zarachowane odsetki.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartości lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych. Do pozycji kosztów finansowych zalicza się odpisy aktualizujące wcześniej zarachowane odsetki.

- *Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży* są wyceniane według wartości nabycia, a niezrealizowane zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Wartość godziwa instrumentów finansowych stanowiących przedmiot obrotu na aktywnym rynku ustalana jest w odniesieniu do cen notowanych na tym rynku na dzień bilansowy. W przypadku, gdy brak jest notowanej ceny rynkowej, wartość godziwa jest szacowana na podstawie notowanej ceny rynkowej podobnego instrumentu, bądź na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych. Dla wszystkich aktywów finansowych przeprowadza się test na utratę wartości na dzień bilansowy, z wyjątkiem aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

- *Zobowiązania finansowe:* w momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według kosztu, stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/pożyczki. Następnie, wszystkie kredyty bankowe i pożyczki, z wyjątkiem zobowiązań przeznaczonych do obrotu, są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Zobowiązania przeznaczone do obrotu są wyceniane według wartości godziwej. Zysk lub strata z tytułu przeszacowania do wartości godziwej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów okresu.

g) Leasing

Leasing jest klasyfikowany jako leasing finansowy, gdy warunki umowy przenoszą zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko wynikające z bycia właścicielem na leasingobiorcę. Wszystkie pozostałe rodzaje leasingu są traktowane jako leasing operacyjny.

Spółka jako leasingobiorca

Spółka jest stroną umów leasingowych, na podstawie których przyjmuje ona do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe lub wartości niematerialne przez uzgodniony okres.

W przypadku umów leasingu finansowego, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy, przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały według niższej kwoty z wartości godziwej i wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu są amortyzowane w ciągu przewidywanego okresu ich użytkowania.

Opłaty leasingowe z tytułu umów, które nie spełniają warunków umowy leasingu finansowego, ujmowane są jako koszty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów metodą liniową przez okres trwania leasingu.

h) Zapasy

Zapasy obejmują:

- poniesione koszty usług budowlanych związane z realizacją własnych projektów deweloperskich,
- koszty usług zarządzania projektami świadczonych na rzecz spółek powiązanych, w związku z którymi Spółka nie ujęła jeszcze odpowiadających im przychodów.

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży netto. Koszt wytworzenia obejmuje koszty bezpośrednie materiałów i robocizny oraz uzasadnioną część pośrednich kosztów produkcji ustalonej przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych.

Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne oraz koszty związane z przystosowaniem składnika do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży.

Szacunki wartości netto możliwej do uzyskania opierają się na najbardziej wiarygodnych dowodach, dostępnych w czasie sporządzania szacunków, co do przewidywanej kwoty możliwej do zrealizowania z tytułu sprzedaży zapasów. Szacunki te uwzględniają wahania cen oraz kosztów, odnoszące się bezpośrednio do zdarzeń mających miejsce po zakończeniu okresu w stopniu, w jakim zdarzenia te potwierdzają warunki istniejące na koniec okresu.

Odpisów z tytułu utraty wartości dokonuje się nie rzadziej niż na dzień bilansowy.

Koszty finansowania zewnętrznego, które mogą być przyporządkowane produkcji w toku aktywuje się jako część kosztu wytworzenia.

Wycena rozchodowanych produktów gotowych następuje według zasady szczegółowej identyfikacji kosztów wytworzenia poszczególnych produktów gotowych.

i) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych wykazane w bilansie oraz w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe i krótkoterminowe papiery wartościowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych wyceniane są według wartości nominalnej.

j) Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, w celu zachowania zasady współmierności kosztów i przychodów. Czynne rozliczenia międzyokresowe wyceniane są w wartości nabycia na moment początkowej wyceny, zaś na dzień bilansowy wartość nabycia korygowana jest o część odpisanego kosztu lub przychodu przypadającego na miniony okres.

k) Kapitał własny

Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie Spółki i wpisanej w Krajowym Rejestrze Sądowym. Instrumentem kapitałowym jest każdy kontrakt, który poświadcza udział w aktywach podmiotu po odjęciu wszystkich jego zobowiązań. Instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę ujmuje się w kwocie otrzymanych wpływów po odjęciu bezpośrednich kosztów emisji. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej. W przypadku wykupu własnych akcji, kwota zapłaty za akcje obciąża kapitał własny i jest wykazywana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji akcji własnych. Pozostałe kapitały rezerwowe powstają w wyniku przesunięcia wypracowanych zysków w latach ubiegłych uchwałami zgromadzeń akcjonariuszy.

l) Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków tożsamyh ze stratami ekonomicznymi oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

m) Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia środków trwałych, wartości niematerialnych lub innych dostosowywanych składników aktywów, przez okres budowy, przystosowania i montażu są ujmowane w wartości tych aktywów.

Również koszty finansowania zewnętrznego związane z aktywnymi projektami inwestycyjnymi są ujmowane w wartości zapasów zgodnie z opisem w pkt. „h” powyżej.

n) Podatek dochodowy

Podatek dochodowy obejmuje: podatek bieżący oraz podatek odroczony.

Podatek bieżący wyliczany jest zgodnie z aktualnym prawem podatkowym.

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

o) Trwała utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat za bieżący okres. W przypadku gdy uprzednio dokonano przeszacowania aktywów to strata pomniejsza wysokość kapitałów z przeszacowania, a następnie jest odnoszona na rachunek zysków i strat bieżącego okresu.

p) Uznawanie przychodów

Przychody ze sprzedaży wykazuje się w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty z tytułu sprzedaży, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług, zwroty, rabaty i opusty. Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

Przychody z transakcji ujmuje się, jeżeli wynik transakcji dotyczącej sprzedaży usług można ocenić w wiarygodny sposób, tzn. wówczas gdy zostaną spełnione wszystkie następujące warunki:

- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu przeprowadzonej transakcji,

- koszty poniesione w związku z transakcją oraz koszty zakończenia transakcji mogą być wycenione w wiarygodny sposób.

Jeżeli wyniku transakcji dotyczącej sprzedaży usług nie można oszacować w wiarygodny sposób, przychody z transakcji ujmuje się tylko do wysokości poniesionych kosztów, które jednostka gospodarcza spodziewa się odzyskać.

Sprzedaż towarów i produktów

Przychody są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Świadczenie usług

Przychody z tytułu świadczenia usług są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania ich realizacji. Przewidywaną stratę wynikającą z umowy ujmuje się niezwłocznie jako koszt.

Procentowy stan zaawansowania realizacji usługi ustalany jest jako stosunek kosztów poniesionych do szacowanych kosztów niezbędnych do zrealizowania zlecenia.

Jeżeli wyniku kontraktu nie można wiarygodnie oszacować, wówczas przychody uzyskiwane z tytułu tego kontraktu są ujmowane tylko do wysokości poniesionych kosztów, które Spółka spodziewa się odzyskać.

Odsetki

Odsetki są ujmowane sukcesywnie w miarę upływu czasu z uwzględnieniem efektywnej rentowności osiągniętej z tytułu użytkowania aktywów.

Dywidendy

Należne dywidendy zalicza się do Pozostałych przychodów operacyjnych na dzień powzięcia przez właściwy organ jednostki powiązanej nie podlegającej konsolidacji uchwały o podziale zysku oraz zaliczkowej wypłacie dywidendy, chyba, że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

r) Koszty świadczeń pracowniczych

Spółka uczestniczy w państwowym programie świadczeń po okresie zatrudnienia, płacąc odpowiedni procent płacy brutto jako składkę do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych. Program ten stanowi program określonych składek. Płacone składki ujmowane są jako koszt w momencie poniesienia.

s) Zobowiązania i należności warunkowe

Przez zobowiązania warunkowe rozumie się obowiązek wykonania świadczenia, którego powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń. Zobowiązania warunkowe, których prawdopodobieństwo nie jest wyższe niż 50%, nie są wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, jednakże ujawnia się informację o zobowiązaniu warunkowym, chyba, że prawdopodobieństwo wypływu środków uosabiających straty ekonomiczne jest znikome. W przypadku oceny prawdopodobieństwa na powyżej 50%, zobowiązanie zostaje ujęte w pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej.

Należności warunkowe nie są wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, jednakże ujawnia się informację o należności warunkowej, jeżeli wpływ środków uosabiających korzyści ekonomiczne jest prawdopodobny.

t) Sprawozdawczość dotycząca segmentów

Spółka nie analizuje działalności w podziale na segmenty operacyjne.

4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga dokonania przez Zarząd Spółki pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu oraz w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do tego sprawozdania. Większość szacunków oparta jest na analizach i jak najlepszej wiedzy Zarządu. Jakkolwiek przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu na temat bieżących działań i zdarzeń, rzeczywiste wyniki mogą się różnić od przewidywanych. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych.

Szacunki te dotyczą między innymi utworzonych rezerw i odpisów aktualizujących oraz przyjętych stawek amortyzacyjnych.

Odpisy na udziały udzielone jednostkom zależnym i współzależnym

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz 31 grudnia 2013 roku Zarząd Spółki zidentyfikował przesłanki, które wskazywały na możliwość utraty wartości udziałów w spółkach celowych, nad którymi Spółka sprawuje kontrolę lub współkontrolę, tj. istotną zmianę wartości rynkowej nieruchomości stanowiących majątek poszczególnych jednostek lub wyników poszczególnych spółek. Dla potrzeb testu wartość odyskiwaną udziałów ustalono za pomocą metody skorygowanych aktywów netto przy wykorzystaniu wycen nieruchomości przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców oraz z uwzględnieniem prognozowanych przepływów z realizowanych przez spółki celowe inwestycji. W wyniku przeprowadzonego testu na utratę wartości stwierdzono konieczność utworzenia odpisów aktualizujących wartość udziałów w kwocie 64.303 tys. zł na 31 grudnia 2014 roku oraz 65.372 tys. zł na 31 grudnia 2013 roku. Zmiana wartości odpisów na koniec 2014 roku w stosunku do stanu na 31 grudnia 2014 roku wynika ze zwiększenia odpisów o łączną kwotę 1.024 tys. zł oraz jednoczesnego zmniejszenia części odpisów w łącznej kwocie 2.093 tys. zł w stosunku do stanu na koniec okresu porównywalnego. Szczegóły dotyczące utworzonych odpisów oraz wartości bilansowej poszczególnych udziałów zamieszczono w nocie 4 dodatkowych informacji i objaśnień do niniejszego sprawozdania finansowego).

Okresy użytkowania oraz stawki amortyzacyjne rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych

Spółka weryfikuje przewidywane okresy użytkowania ekonomicznego składników pozycji rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych na koniec każdego rocznego okresu sprawozdawczego. W bieżącym roku obrotowym Zarząd stwierdził, że przyjęte przez Spółkę stawki amortyzacji odpowiadają okresom użytkowania składników aktywów.

Odpisy aktualizujące aktywa obrotowe

Odpisów aktualizujących aktywa obrotowe (zapasy i należności), dokonuje się w oparciu o ustalenie różnicy między wartością netto możliwą do uzyskania a ceną nabycia lub kosztem wytworzenia. Natomiast szacowanie odpisu należności to różnica między wartością bilansową danego składnika aktywów a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych według efektywnej stopy procentowej. Szacowaniu podlega stopa dyskontowa, a także spodziewany czas otrzymania przepływów pieniężnych. W bieżącym roku obrotowym nie dokonywano istotnych odpisów aktualizujących wartość zapasów (p. nota 8 dodatkowych informacji i objaśnień do niniejszego sprawozdania finansowego). Informację na temat odpisów na należności zamieszczono w nocie 11 dodatkowych informacji i objaśnień do niniejszego sprawozdania finansowego.

Rezerwy

Szacunki rezerw tworzy się w oparciu o:

- w odniesieniu do rezerw na przewidywane zobowiązania z tytułu działalności gospodarczej - najbardziej właściwy szacunek nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku na dzień bilansowy,
- w przypadku rezerwy na urlopy – kalkulację uwzględniającą liczbę dni urlopu niewykorzystanego proporcjonalnie do okresu zatrudnienia oraz wynagrodzenie pracownika (obejmujące stałe wynagrodzenie pracownika z bieżącego miesiąca plus składniki zmienne z trzech miesięcy poprzedzających miesiąc naliczenia rezerwy) w przeliczeniu na jeden dzień,
- w przypadku rezerwy na premie – szacunek oparty na zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą systemie motywacyjnych obejmującym zasady nagradzania kadry kierowniczej oraz indywidualne karty nagród.

5. Połączenia jednostek gospodarczych

W 2014 i 2013 roku Spółka nie połączyła się z inną jednostką.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31.12.2014	31.12.2013
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	276	294
Pozostałe wartości niematerialne razem	276	294

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	558	558
b) zwiększenia	-	82	82
- transfery	-	82	82
c) zmniejszenia	-	-	-
- zbycie	-	-	-
- likwidacja	-	-	-
- inne	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	640	640
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	264	264
f) amortyzacja za okres	-	100	100
- zwiększenia	-	100	100
- amortyzacja okresu bieżącego	-	100	100
- zmniejszenia	-	-	-
- likwidacja	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	364	364
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu	-	294	294
k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu	-	276	276

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	764	764
b) zwiększenia	-	22	22
- transfery	-	22	22
c) zmniejszenia	-	(228)	(228)
- likwidacja	-	(228)	(228)
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	558	558
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	336	336
f) amortyzacja za okres	-	(72)	(72)
- zwiększenia	-	124	124
- amortyzacja okresu bieżącego	-	124	124
- zmniejszenia	-	(196)	(196)
- likwidacja	-	(196)	(196)
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	264	264
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu	-	428	428
k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu	-	294	294

NOTA 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2014	31.12.2013
a) środki trwałe, w tym:	1 364	56
- grunty	-	-
- budynki i budowle	996	-
- urządzenia techniczne i maszyny	31	37
- środki transportu	137	16
- inne środki trwałe, w tym: wyposażenie do pozostałych usług	200	3
b) środki trwałe w budowie	-	805
Rzeczowe aktywa trwałe razem	1 364	861

Stan na 31.12.2014

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	246	51	206	30	533
b) zwiększenia	-	1 038	4	168	206	1 416
- nabycie	-	-	-	168	-	168
- transfery	-	1 038	4	-	206	1 248
c) zmniejszenia	-	-	-	(206)	-	(206)
- likwidacja	-	-	-	(206)	-	(206)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	1 284	55	168	236	1 743
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	146	14	190	27	377
f) amortyzacja za okres:	-	42	10	(159)	9	(98)
- zwiększenia	-	42	10	38	9	99
- amortyzacja	-	42	10	38	9	99
- zmniejszenia	-	-	-	(197)	-	(197)
- likwidacja	-	-	-	(197)	-	(197)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	188	24	31	36	279
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	100	-	-	-	100
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	100	-	-	-	100
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	-	-	37	16	3	56
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	996	31	137	200	1 364

Stan na 31.12.2013

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	342	27	206	57	632
b) zwiększenia	-	-	34	-	-	34
- transfery	-	-	34	-	-	34
c) zmniejszenia	-	(96)	(10)	-	(27)	(133)
- likwidacja*	-	(96)	(10)	-	(27)	(133)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	246	51	206	30	533
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	242	20	151	41	454
f) amortyzacja za okres:	-	(96)	(6)	39	(14)	(77)
- zwiększenia	-	-	2	39	10	51
- amortyzacja	-	-	2	39	10	51
- zmniejszenia	-	(96)	(8)	-	(24)	(128)
- likwidacja*	-	(96)	(8)	-	(24)	(128)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	146	14	190	27	377
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	100	-	-	-	100
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	100	-	-	-	100
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	-	-	7	55	16	78
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	-	37	16	3	56

* W 2013 roku w tabeli ze zmianami środków trwałych nie wykazano omyłkowo likwidacji części w pełni umorzonych środków trwałych, w związku z czym dane porównywalne zaprezentowane w powyższej tabeli nie są zgodne z danymi zatwierdzonymi. Wprowadzona zmiana nie ma wpływu na wartość bilansową środków trwałych wykazaną w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na 31.12.2013 roku.

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31.12.2014	31.12.2013
a) własne	1 227	40
b) używane na podstawie umowy leasingu finansowego	137	16
Środki trwałe bilansowe razem	1 364	56

ŚRODKI TRWAŁE UŻYWANE NA PODSTAWIE UMÓW LEASINGU FINANSOWEGO	31.12.2014	31.12.2013
a) środki trwałe, w tym:	137	16
- grunty	-	-
- budynki i budowle	-	-
- urządzenia techniczne i maszyny	-	-
- środki transportu	137	16
- inne środki trwałe, w tym: wyposażenie do pozostałych usług	-	-
b) środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	137	16

NOTA 3

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH NIEPRACUJĄCYCH	31.12.2014	31.12.2013
a) stan na początek okresu	-	28 123
b) zwiększenia	-	-
- wycena do wartości godziwej	-	-
- transfer	-	-
- inne (zmiana sposobu prezentacji)	-	-
c) zmniejszenia	-	(28 123)
- odpis aktualizujący	-	-
- aport	-	(28 123)
d) stan na koniec okresu	-	-

Na koniec 2014 i 2013 roku Spółka nie posiadała nieruchomości inwestycyjnych niepracujących.

W 2013 roku miała miejsce następująca zmiana w obrębie nieruchomości inwestycyjnych:

- na podstawie umowy zawartej w dniu 28 czerwca 2013 roku Vantage Development S.A. dokonała aportu prawa wieczystego użytkowania gruntu przy ul. Rychtańskiej we Wrocławiu ujawnionego w księdze wieczystej numer R1K/00053490/7 do spółki IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. (dalej: „IRE”), obejmując w zamian 6.000 akcji w podwyższonym kapitale IRE o wartości nominalnej 500,00 zł każda akcja. Spowodowało to zmniejszenie stanu inwestycyjnego prawa wieczystego użytkowania gruntów w 2013 roku o 28.123 tys. zł.

NOTA 4

ZMIANY UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	31.12.2014	31.12.2013
a) wartość brutto na początek okresu	307 192	273 085
b) zwiększenia	35 425	34 659
- objęcie udziałów	35 425	34 659
c) zmniejszenia	(18 928)	(552)
- obniżenie wartości udziałów	(250)	(552)
- sprzedaż udziałów	(1)	-
- wniesienie aportem	(18 677)	-
d) wartość brutto na koniec okresu	323 689	307 192
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	65 372	59 907
- zwiększenia*	1 024	8 606
- zmniejszenia*	(2 093)	(3 141)
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	64 303	65 372
g) wartość netto na początek okresu	241 820	213 178
i) wartość netto na koniec okresu	259 386	241 820

* Zmiany w zakresie odpisów na udziały opisano w punkcie 4 wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego.

W 2014 roku miały miejsce następujące zmiany w obrębie udziałów i akcji w spółkach powiązanych:

- 1) w dniu 10 stycznia 2014 roku Vantage Development S.A. nabyła 1 000 akcji spółki Cinco Sp. z o.o. – IX – S.K.A. (obecnie Promenady III VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.) z siedzibą we Wrocławiu o wartości nominalnej 50 zł każda, co stanowi 100% kapitału zakładowego spółki. Cena zakupu akcji wyniosła 50 tys. zł i została opłacona gotówką w dniu 7 lutego 2014 roku. Cena zakupu akcji była równa wartości godziwej aktywów netto spółki. Ponadto, w dniu 16 stycznia 2014 roku Vantage Development S.A. wniosła aportem do spółki Cinco Sp. z o.o. – IX – S.K.A. przysługujących jej 100% akcji spółki Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu o wartości bilansowej odpowiadającej cenie nabycia i wynoszącej 1.000 tys. zł,
- 2) w dniu 10 stycznia 2014 roku Vantage Development S.A. nabył 500 akcji spółki Cinco Sp. z o.o. – VIII – S.K.A. (obecnie Centauris II IPD Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.) z siedzibą we Wrocławiu o wartości nominalnej 50 zł każda, co stanowi 50% kapitału zakładowego spółki. Cena zakupu akcji wyniosła 25 tys. zł i została opłacona gotówką w dniu 7 lutego 2014 roku. Cena zakupu akcji była równa wartości godziwej aktywów netto spółki. Następnie w dniu 16 stycznia 2014 roku Vantage Development S.A. wniosła aportem do spółki Cinco Sp. z o.o. – VIII – S.K.A. przysługujących jej 50% akcji spółki CENTAURIS IPD Invest spółka z ograniczoną

odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu o wartości bilansowej odpowiadającej cenie nabycia w wysokości 17.676 tys. zł,

- 3) zgodnie z aktem założycielskim podpisanym w dniu 14 stycznia 2014 roku zawiązana została spółka VD RETAIL III spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o kapitale zakładowym 500 tys. zł. 100% udziałów w nowoutworzonej spółce o wartości 500 tys. zł zostało objętych przez Vantage Development S.A. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 11 lutego 2014 roku,
- 4) zgodnie z aktem założycielskim podpisanym w dniu 10 czerwca 2014 roku zawiązana została spółka VD Mieszkania VIII Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500 000 zł. 100% udziałów w nowoutworzonej spółce zostało objętych przez Vantage Development S.A. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 8 lipca 2014 roku,
- 5) W dniu 1 sierpnia 2014 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością VD Mieszkania IX sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 18 sierpnia 2014 roku. Vantage Development S.A. objęła funkcję jedyne go komandytariusza spółki, wnosząc wkład w postaci gotówki w wysokości 100 tys. zł. Suma komandytowa wynosi 500 tys. zł,
- 6) W dniu 1 października 2014 roku spółka Vantage Development S.A. dokonała zbycia po jednym udziale w spółkach VD Mieszkania VIII sp. z o.o., VD Retail III sp. z o.o. do spółki VD sp. z o.o. Umowa sprzedaży jednego udziału spółki VD Retail II sp. z o.o. do spółki VD sp. z o.o. nie została wykonana. Tym samym spółka VD Retail II sp. z o.o. jest spółką jednoosobową, w której wszystkie udziały posiada Emitent,
- 7) w dniu 23 października 2014 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością VD Mieszkania X sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 23 października 2014 roku. Jedy ny komandytariusz spółki, Vantage Development, wniósł wkład gotówkowy w wysokości 500 tys. zł. Suma komandytowa wynosi 500 tys. zł,
- 8) w dniu 22 grudnia 2014 roku Spółka wniosła do Tadvil Invest I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. aport w postaci wierzytelności pieniężnych z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych spółkom zależnym o łącznej wartości 15.072 tys. zł, obejmując w zamian 76.120 akcji serii B o wartości nominalnej 1 zł za jedną akcję. W dniu 22 grudnia 2014 roku spółka zmieniła nazwę na FINANSE VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Zmiany zostały zarejestrowane w rejestrze w dniu 16 lutego 2015 roku.

W 2013 roku miały miejsce następujące zmiany w obrębie udziałów i akcji w spółkach powiązanych:

- 1) zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 5 czerwca 2013 roku zawiązana została spółka Promenady ZITA Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500 tys. zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez Vantage Development S.A. Spółka powołana została w celu realizacji projektu biurowego Promenady ZITA.
- 2) zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 5 czerwca 2013 roku zawiązana została spółka Promenady II VD Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500 tys. zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez Vantage Development S.A. Spółka powołana została w celu realizacji projektu deweloperskiego Promenady Wrocławskie Etap II i Etap III.
- 3) zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 5 czerwca 2013 roku zawiązana została spółka VD ER Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 1.000 tys. zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez Vantage Development S.A.
- 4) zgodnie z informacją zawartą w notcie 3, w dniu 28 czerwca 2013 roku Vantage Development S.A. dokonała aportu prawa wieczystego użytkowania gruntu przy ul. Rychalskiej we Wrocławiu ujawnionego w księdze wieczystej numer R1K/00053490/7 do spółki IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. o wartości rynkowej 28.123 tys. zł, obejmując w zamian 6.000 akcji w podwyższonym kapitale IRE o wartości nominalnej 500,00 zł każda akcja.
- 5) zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 22 lipca 2013 roku zawiązana została spółka VD Retail II Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500 tys. zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez Vantage Development S.A. Spółka powołana została w celu realizacji projektu handlowego Galaktyka Park we Wrocławiu.
- 6) Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników spółki Centauris BIS Sp. z o.o. uchwałą podjętą w dniu 5 sierpnia 2013 roku zdecydowało o zwrocie dopłat wniesionych przez wspólników w kwocie 1.105 zł na jeden udział. W konsekwencji nastąpiło obniżenie wartości udziałów w Centauris BIS Sp. z o.o. o 552 tys. zł.
- 7) zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 25 października 2013 roku zawiązana została spółka Promenady Epsilon Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500 tys. zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez

Vantage Development S.A.
 Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
 Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

Vantage Development S.A. W szczególności spółka powołana została w celu prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na wynajmie powierzchni biurowych.

- 8) na podstawie umów zawartych w dniu 31 grudnia 2013 roku Spółka zakupiła od jednostki zależnej IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.:
- 10.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy stanowiących 100% udziałów w spółce VD Retail Sp. z o.o. za cenę 425 tys. zł,
 - 5.000 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy w spółce IPD Południe Sp. z o.o. za cenę 3.110 tys. zł,
 - 2.500 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 10 zł każda oraz 95.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 10,00 zł każda spółki Office VD Sp. z o.o. S.K.A. Cena zakupu w/w akcji wyniosła 1.000,00 zł.

W poniższych tabelach zamieszczono charakterystykę udziałów i akcji w jednostkach zależnych i współzależnych na dzień bilansowy oraz na koniec porównywalnego okresu:

Stan na 31.12.2014

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH I WSPÓLZALEŻNYCH	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące*	Wartość bilansowa	Udział w kapitale (bezpośredni) %	Udział w głosach (bezpośredni) %
Jednostki zależne	305 263	63 621	241 642		
IPD Centrum Sp. z o.o.	867	867	-	100,00	100,00
VD Sp. z o.o.	50	-	50	100,00	100,00
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	66 733	39 846	26 887	100,00	100,00
Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	26	-	26	100,00	100,00
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	2 657	-	2 657	37,13	37,13
Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	210 653	22 090	188 563	100,00	100,00
Finanse VD Sp. z o.o.	20	-	20	20,00	20,00
VD ER Sp. z o.o.	1 000	818	182	100,00	100,00
Promenady Zita Sp. z o.o.	500	-	500	100,00	100,00
Promenady II VD Sp. z o.o.	500	-	500	100,00	100,00
Promenady Epsilon Sp. z o.o.	500	-	500	100,00	100,00
IPD Południe Sp. z o.o.	3 110	-	3 110	100,00	100,00
VD Retail Sp. z o.o.	425	-	425	100,00	100,00
VD Retail II Sp. z o.o.	500	-	500	100,00	100,00
VD Retail III Sp. z o.o.	500	-	500	99,99	99,99
VD Mieszkania VIII Sp. z o.o.	500	-	500	99,99	99,99
Promenady III VD Sp. z o.o. S.K.A.	1 050	-	1 050	100,00	100,00
VD Sp. z o.o. Mieszkania IX Sp. k.	100	-	100	nd.	nd.
VD Sp. z o.o. Mieszkania X Sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
Tadwil Invest I Sp. z o.o. S.K.A.	15 072	-	15 072	51,00	51,00
Jednostki współzależne	18 426	682	17 744		
Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	17 701	-	17 701	50,00	50,00
IPD Invest Sp. z o.o.	25	-	25	50,00	50,00
Centauris BIS Sp. z o.o.	700	682	18	50,00	50,00
Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem	323 689	64 303	259 386		

* Zmiany w obrębie odpisów na udziały i pożyczki opisano w punkcie 4 wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego.

Stan na 31.12.2013

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH I WSPÓŁZALEŻNYCH	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Udział w kapitale (bezpośredni) %	Udział w głosach (bezpośredni) %
Jednostki zależne	288 541	64 701	223 840		
IPD Centrum Sp. z o.o.	867	809	58	100,00	100,00
VD Sp. z o.o.	50	-	50	100,00	100,00
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	66 733	41 911	24 822	100,00	100,00
Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	26	26	-	100,00	100,00
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	2 657	-	2 657	37,13	37,13
Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	210 653	21 955	188 698	100,00	100,00
Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.	1 000	-	1 000	100,00	100,00
Finanse VD Sp. z o.o.	20	-	20	20,00	20,00
VD ER Sp. z o.o.	1 000	-	1 000	100,00	100,00
Promenady Zita Sp. z o.o.	500	-	500	100,00	100,00
Promenady II VD Sp. z o.o.	500	-	500	100,00	100,00
Promenady Epsilon Sp. z o.o.	500	-	500	100,00	100,00
IPD Południe Sp. z o.o.	3 110	-	3 110	100,00	100,00
VD Retail Sp. z o.o.	425	-	425	100,00	100,00
VD Retail II Sp. z o.o.	500	-	500	100,00	100,00
Jednostki współzależne	18 651	671	17 980		
Centauris IPD Invest Sp. z o.o.S.K.A.	17 676	-	17 676	50,00	50,00
IPD Invest Sp. z o.o.	25	-	25	50,00	50,00
Centauris BIS Sp. z o.o.	950	671	279	50,00	50,00
Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem	307 192	65 372	241 820		

* Zmiany w obrębie odpisów na udziały i pożyczki opisano w punkcie 4 wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego.

NOTA 5

POŻYCZKI UDZIELONE DŁUGOTERMINOWE

Zmiany w obrębie udzielonych pożyczek długoterminowych w latach 2014 i 2013 zaprezentowano w tabeli poniżej:

ZMIANY POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH	31.12.2014	31.12.2013
a) wartość brutto na początek okresu	6 190	32 779
b) zwiększenia	9	1 325
- naliczone odsetki od pożyczek	9	1 325
c) zmniejszenia	(6 199)	(27 914)
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	(16 805)
- spłata pożyczek	(5 000)	(11 000)
- spłata odsetek	(1 199)	(109)
d) wartość brutto na koniec okresu	-	6 190
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	6 190	32 779
i) wartość netto na koniec okresu	-	6 190

Na koniec 2013 roku Spółka była stroną jednej pożyczki długoterminowej udzielonej spółce zależnej Promenady Epsilon Sp. z o.o. S.K.A. Charakterystykę udzielonej pożyczki przedstawiono w poniższej tabeli:

Vantage Development S.A.
 Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
 Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

Stan na 31.12.2013

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Odpis aktualizujący	Razem saldo pożyczki
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	20.04.2011 r.	01.04.2016 r.	WIBOR 3M + marża	5 000	1 190	-	6 190
Razem				5 000	1 190	-	6 190

W dniu 8 stycznia 2014 roku nastąpiła przedterminowa spłata pożyczki wraz z odsetkami.

NOTA 6

ZMIANY OBLIGACJI DŁUGOTERMINOWYCH	31.12.2014	31.12.2013
a) wartość brutto na początek okresu	77 380	54 382
b) zwiększenia	42 680	36 452
- objęcie obligacji długoterminowych	35 000	31 000
- naliczone odsetki od obligacji długoterminowych	7 680	5 452
c) zmniejszenia	(5 342)	(13 454)
- wykup obligacji długoterminowych	(4 800)	(12 100)
- spłata odsetek	(542)	(1 354)
d) wartość brutto na koniec okresu	114 718	77 380
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	77 380	54 382
i) wartość netto na koniec okresu	114 718	77 380

Charakterystykę obligacji posiadanych przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz 31 grudnia 2013 roku przedstawia poniższa tabela:

Vantage Development S.A.
 Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
 Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

Stan na 31.12.2014

Emitent	Data nabycia	Data wykupu	Oprocentowanie	Seria			Cena nabycia	Odsetki	Cena wykupu na 31.12.2014
				Numer	od	do			
Finanse VD Sp. z o.o.	10.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	F	1	22	4 800	957	5 757
Finanse VD Sp. z o.o.	11.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	G	1	7	7 000	1 392	8 392
Finanse VD Sp. z o.o.	22.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	H	1	10	5 000	979	5 979
Finanse VD Sp. z o.o.	23.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	I	1	10	5 000	978	5 978
Finanse VD Sp. z o.o.	23.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	J	1	10	5 000	978	5 978
Finanse VD Sp. z o.o.	24.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	K	1	10	5 000	975	5 975
Finanse VD Sp. z o.o.	24.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	L	1	10	5 000	975	5 975
Finanse VD Sp. z o.o.	25.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	M	1	5	2 500	487	2 987
Finanse VD Sp. z o.o.	08.04.2013 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	N	1	20	5 000	747	5 747
Finanse VD Sp. z o.o.	02.09.2013 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	R	1	5	5 000	569	5 569
Finanse VD Sp. z o.o.	31.10.2013 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	T	1	8	8 000	798	8 798
Finanse VD Sp. z o.o.	18.12.2013 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	X	1	10	10 000	893	10 893
Finanse VD Sp. z o.o.	10.01.2014 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	Y	1	10	10 000	830	10 830
Finanse VD Sp. z o.o.	24.07.2014 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	AD	1	5	5 000	230	5 230
Finanse VD Sp. z o.o.	05.08.2014 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	AE	1	10	10 000	407	10 407
Finanse VD Sp. z o.o.	19.09.2014 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	AF	1	5	5 000	140	5 140
Finanse VD Sp. z o.o.	31.10.2014 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	AJ	1	5	5 000	83	5 083
Razem							102 300	12 418	114 718

Stan na 31.12.2013

Emitent	Data nabycia	Data wykupu	Oprocentowanie	Seria			Cena nabycia	Odsetki	Cena wykupu na 31.12.2013
				Numer	od	do			
Finanse VD Sp. z o.o.	04.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	A	1	8	8 000	-	-
Finanse VD Sp. z o.o.	08.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	C	1	41	4 100	-	-
Finanse VD Sp. z o.o.	10.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	F	1	22	6 600	753	7 353
Finanse VD Sp. z o.o.	11.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	G	1	7	7 000	797	7 797
Finanse VD Sp. z o.o.	22.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	H	1	10	5 000	553	5 553
Finanse VD Sp. z o.o.	23.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	I	1	10	5 000	552	5 552
Finanse VD Sp. z o.o.	23.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	J	1	10	5 000	552	5 552
Finanse VD Sp. z o.o.	24.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	K	1	10	5 000	550	5 550
Finanse VD Sp. z o.o.	24.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	L	1	10	5 000	550	5 550
Finanse VD Sp. z o.o.	25.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	M	1	5	2 500	274	2 774
Finanse VD Sp. z o.o.	08.04.2013 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	N	1	20	5 000	322	5 322
Finanse VD Sp. z o.o.	02.07.2013 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	O	1	4	1 000	44	1 044
Finanse VD Sp. z o.o.	02.09.2013 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	R	1	5	5 000	144	5 144
Finanse VD Sp. z o.o.	31.10.2013 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	T	1	8	8 000	118	8 118
Finanse VD Sp. z o.o.	04.11.2013 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	U	1	2	2 000	29	2 029
Finanse VD Sp. z o.o.	18.12.2013 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	X	1	10	10 000	42	10 042
Razem							84 200	5 280	77 380

NOTA 7

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANE UJEMNYMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	31.12.2014	31.12.2013
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	298	172
pozostałych rezerw	5	33
odsetek od instrumentów dłużnych (obligacji, weksli inwestycyjnych)	76	66
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	-	14
strat podatkowych	2 117	1 642
Razem	2 496	1 927
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(2 364)	(1 927)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	132	-

NOTA 8

ZAPASY	31.12.2014	31.12.2013
a) materiały	-	-
b) produkty i produkty w toku	1 862	1 355
c) produkty gotowe	-	-
d) towary	-	-
Zapasy razem	1 862	1 355

W pozycji produkcja w toku Spółka prezentuje gromadzone koszty zarządzania projektami refakturowane okresowo na spółki celowe. Dodatkowo, w pozycji tej wykazywana została wartość nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu w dzielnicy Żerniki zakupionych od Gminy Wrocław na podstawie umowy z dnia 2 grudnia 2013 roku. Na zakupionych gruntach realizowana będzie inwestycja mieszkaniowa WUWA2. Nieruchomość ta przygotowywana jest pod realizację inwestycji. Według planów Spółki nieruchomość będzie przeniesiona do jednej ze spółek celowych.

Zgodnie z informacją zawartą w punkcie 3 wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego w bieżącym okresie sprawozdawczym Spółka zmieniła zasady prezentacji wartości gruntów dotyczących aktywnych projektów inwestycyjnych. Do końca 2013 roku grunty, na których realizowano przedsięwzięcie deweloperskie, prezentowane były w pozycji towary do czasu sprzedaży wybudowanych na nich lokali. Począwszy od 1 stycznia 2014 roku przyjęto politykę rachunkowości, zgodnie z którą w dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego wynikająca z ksiąg rachunkowych wartość gruntu (lub wartość prawa wieczystego użytkowania gruntu), na którym przedsięwzięcie to będzie realizowane, odnosi się w ciężar kosztów produkcji w toku projektu. W związku z powyższym dla zachowania zasady porównywalności w danych na 31 grudnia 2013 roku Spółka dokonała przeklasyfikowania wartości nieruchomości gruntowej z pozycji towary do pozycji produkcja w toku.

W 2014 i 2013 roku Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

NOTA 9

ZMIANY POŻYCZEK KRÓTKOTERMINOWYCH	31.12.2014	31.12.2013
a) wartość brutto na początek okresu	16 805	-
b) zwiększenia	4	16 805
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	16 805
- naliczone odsetki od pożyczek	4	-
c) zmniejszenia	(16 809)	-
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	-
- spłata pożyczek	(100)	-
- spłata odsetek	(1 637)	-
- aport wierzytelności z tytułu odsetek od pożyczek do Tadvil Invest I Sp. z o.o. S.K.A.	(15 072)	-
d) wartość brutto na koniec okresu	-	16 805
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	16 805	-
i) wartość netto na koniec okresu	-	16 805

W poniższej tabeli zamieszczono charakterystykę pożyczek krótkoterminowych udzielonych przez Spółkę na 31 grudnia 2013 roku. Wszystkie pożyczki udzielone były w polskich złotych.

Vantage Development S.A.
 Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
 Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

Stan na 31.12.2013

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Odpis aktualizujący	Razem saldo pożyczki
Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	26.06.2008 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	1 010	-	1 010
Centauris BIS Sp. z o.o.	20.04.2011 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	100	32	-	132
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	27.12.2002 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	886	-	886
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	15.12.2005 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	890	-	890
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	27.10.2006 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	174	-	174
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	29.12.2006 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	6 418	-	6 418
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	14.02.2003 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	308	-	308
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	20.12.2010 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	684	-	684
IPD Południe Sp. z o.o.	06.06.2007 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	3 388	-	3 388
IPD Południe Sp. z o.o.	12.04.2007 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 1M + marża	-	1 243	-	1 243
IPD Południe Sp. z o.o.	10.07.2007 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 1M + marża	-	106	-	106
IPD Centrum Sp. z o.o.	03.08.2007 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	1 566	-	1 566
Razem				100	16 705	-	16 805

W dniu 22 grudnia 2014 roku Spółka wniosła do Tadvil Invest I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. aport w postaci wierzytelności pieniężnych z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych spółkom zależnym o łącznej wartości 15.072 tys. zł, obejmując w zamian 76.120 akcji serii B o wartości nominalnej 1 zł za jedną akcję, co stanowi 51% kapitału podstawowego tej spółki. Wykaz wierzytelności objętych aportem zamieszczono w poniższej tabeli:

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin wymagalności	Należność główna	Saldo odsetek	Razem saldo pożyczki
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	27.12.2002 r.	31.12.2014 r.	-	884	884
	15.12.2005 r.	31.12.2014 r.	-	890	890
	29.12.2006 r.	31.12.2014 r.	-	6 418	6 418
IPD Południe Sp. z o.o.	06.06.2007 r.	31.12.2014 r.	-	3 388	3 388
	12.04.2007 r.	31.12.2014 r.	-	1 247	1 247
	10.07.2007 r.	31.12.2014 r.	-	106	106
IPD Centrum Sp. z o.o.	03.08.2007 r.	31.12.2014 r.	-	1 129	1 129
Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	26.06.2008 r.	31.12.2014 r.	-	1 010	1 010
Razem			-	15 072	15 072

NOTA 10

ZMIANY AKTYWÓW FINANSOWYCH WYCENIANYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWYCH	31.12.2014	31.12.2013
a) wartość na początek okresu	28	34
b) zwiększenia	-	2
- wycena akcji do wartości godziwej	-	2
c) zmniejszenia	(6)	(8)
- wycena akcji do wartości godziwej	(6)	(8)
d) wartość na koniec okresu	22	28

W aktywach finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy zaprezentowano wartość akcji spółek notowanych na GPW będących w posiadaniu Spółki.

NOTA 11

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Należności krótkoterminowe obejmują następujące pozycje:

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2014	31.12.2013
a) należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	5 329	3 756
- od jednostek powiązanych	5 204	3 603
- od pozostałych jednostek	125	153
b) należności publiczno-prawne, w tym:	116	390
- z tytułu podatku bieżącego dochodowego	-	-
c) pozostałe należności, w tym:	126	633
- od jednostek powiązanych	107	602
- od pozostałych jednostek	19	31
Należności krótkoterminowe brutto razem	5 571	4 779
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	86	107
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności	-	10
Należności krótkoterminowe netto razem	5 485	4 662

Na dzień 31 grudnia 2014 roku należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 790 tys. zł (31 grudnia 2013 roku: 1.569 tys. zł) były przeterminowane, w tym należności w kwocie 704 tys. zł były przeterminowane, lecz nie utraciły wartości (31 grudnia 2013 roku odpowiednio 1.452 tys. zł).

Analiza wiekowa należności przeterminowanych, które nie utraciły wartości przedstawiona została w tabeli poniżej:

ANALIZA WIEKOWA NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH PRZETERMINOWANYCH, KTÓRE NIE UTRACIŁY WARTOŚCI	31.12.2014	31.12.2013
Okres przeterminowania od 1 do 180 dni	632	936
Okres przeterminowania od 181 do 360 dni	6	184
Okres przeterminowania powyżej 360 dni	66	332
Razem	704	1 452

W poniższej tabeli przedstawiono zmiany stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych:

ZMIANY ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	31.12.2014	31.12.2013
Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe na początek okresu	117	115
Zwiększenie	289	117
Wykorzystanie	-	-
Zmniejszenie	(320)	(115)
Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe na koniec okresu	86	117

NOTA 12

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE	31.12.2014	31.12.2013
a) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 606	12 736
b) inne środki pieniężne	-	-
c) inne aktywa pieniężne	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 606	12 736
Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych	-	-
Różnice kursowe z wyceny środków pieniężnych na dzień bilansowy	-	-
Razem środki pieniężne dla potrzeb sprawozdania z przepływów pieniężnych	3 606	12 736

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

NOTA 13

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31.12.2014	31.12.2013
a) polisy ubezpieczeniowe	20	66
b) koszty związane z IPO	-	-
c) usługi pośrednictwa finansowego	-	-
d) inne	24	16
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe razem	44	82

NOTA 14

KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Kapitał zakładowy Vantage Development S.A. na 31 grudnia 2014 roku wynosił 38 712 940,74 zł i dzieli się na 62 440 227 akcji o wartości nominalnej 0,62 zł każda.

KAPITAŁ AKCYJNY (STRUKTURA) stan na dzień 31.12.2014							
Seria/ Emisja	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/emisji według wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Brak	Brak	800 000	496		30-01-1996	30-01-1996
B	Brak	Brak	5 635 316	3 494	Gotów ka	19-01-1999	19-01-1999
C	Brak	Brak	12 764 684	7 914	Gotów ka	08-03-2008	08-03-2008
D	Brak	Brak	6 724 380	4 169	Aport	09-05-2008	09-05-2008
E	Brak	Brak	30 839 464	19 121	Aport	01-03-2012	01-03-2012
F	Brak	Brak	5 676 383	3 519	Gotów ka	04-12-2013	01-01-2012
Liczba akcji razem			62 440 227				
Kapitał zakładowy razem				38 713			
Wartość nominalna jednej akcji w PLN				0,62			

KAPITAŁ AKCYJNY (STRUKTURA) stan na dzień 31.12.2013

Serial/ Emisja	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/emisji według wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Brak	Brak	800 000	496		30-01-1996	30-01-1996
B	Brak	Brak	5 635 316	3 494	Gotów ka	19-01-1999	19-01-1999
C	Brak	Brak	12 764 684	7 914	Gotów ka	08-03-2008	08-03-2008
D	Brak	Brak	6 724 380	4 169	Aport	09-05-2008	09-05-2008
E	Brak	Brak	30 839 464	19 121	Aport	01-03-2012	01-03-2012
F	Brak	Brak	5 676 383	3 519	Gotów ka	04-12-2013	01-01-2012
Liczba akcji razem			62 440 227				
Kapitał zakładowy razem				38 713			
Wartość nominalna jednej akcji w PLN				0,62			

Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta w dniu 22 maja 2013 roku na podstawie uchwały nr 15 dokonało podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta do kwoty nie większej niż 38.712.940,74 zł, to jest o kwotę nie większą niż 3.519.357,46 zł. Subskrypcja akcji przeprowadzona była w ramach oferty prywatnej i następowała poprzez złożenie oferty przez Emitenta i jej przyjęcia przez oznaczonych inwestorów, zgodnie z przepisem art. 431 §2 pkt 1 KSH, tym samym Emitent nie dokonywał otwarcia i zamknięcia subskrypcji, w rozumieniu art. 438 KSH. Umowy w ramach oferty prywatnej były zawierane w dniu 31 października 2013 z inwestorami wybranymi na podstawie zbudowanej książki popytu. Zgodnie z warunkami subskrypcji oferta prywatna dochodziła do skutku w chwili postanowienia sądu rejestrowego o rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta, które to nastąpiło w dniu 4 grudnia 2013 roku. W związku z charakterem subskrypcji w ramach oferty prywatnej inwestorzy nie dokonywali zapisu na akcje w rozumieniu przepisu art. 437 KSH, a Emitent nie dokonywał przydziału akcji w rozumieniu przepisu art. 439 KSH. W ofercie prywatnej oferowanych było 5.676.383 nowych akcji serii F, o wartości nominalnej 0,62 zł każda, przy czym wszystkie akcje nowej emisji zostały objęte poprzez zawarcie umów z sześcioma inwestorami. Akcje nie były oferowane w transzach, w związku z tym nie określano stopy redukcji. Spółka nie zwracała umów z subemitentami. Spółka nie dokonywała wydania akcji w ramach przepisu art. 328 § 5 w zw. z art. 431 § 7 KSH. Wydanie akcji inwestorom nastąpiło w formie zapisów na rachunkach papierów wartościowych. Cena emisyjna jednej akcji wynosiła 2,90 złotych, w związku z tym wartość przeprowadzonej subskrypcji w ramach oferty prywatnej wyniosła 16.461.510,70 złotych.

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki znaczącymi akcjonariuszami na dzień 31 grudnia 2014 roku byli:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Grzegorz Dzik	29 507 723	47,26%	29 507 723	47,26%
Józef Biegaj	15 582 707	24,96%	15 582 707	24,96%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	5 675 405	9,09%	5 675 405	9,09%
Noble Funds Fundusz Inwestycyjny Otwarty	3 340 346	5,35%	3 340 346	5,35%

Na dzień publikacji sprawozdania finansowego znaczącymi akcjonariuszami są:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Grzegorz Dzik	29 507 723	47,26%	29 507 723	47,26%
Józef Biegaj	15 282 707	24,48%	15 282 707	24,48%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	5 675 405	9,09%	5 675 405	9,09%
Noble Funds Fundusz Inwestycyjny Otwarty	3 340 346	5,35%	3 340 346	5,35%

NOTA 15

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANA DODATNIMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	31.12.2014	31.12.2013
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	5	-
odsetek od pożyczek i objętych obligacji	2 359	4 403
rezerwy na przychody	-	-
Razem	2 364	4 403
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(2 364)	(1 927)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	2 476

NOTA 16

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty		
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 31.12.2014 r. (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat
18.05.2012 r.	Obligacje na okaziciela serii A	9 945	9 945	-	-
09.08.2013 r.	Obligacje na okaziciela serii D	19 795	212	-	19 583
16.06.2014 r.	Obligacje na okaziciela serii E	13 068	38	-	13 030
16.06.2014 r.	Obligacje na okaziciela serii F	23 187	62	-	23 125
Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym		65 995	10 257	-	55 738
zobowiązania długoterminowe		55 738			
zobowiązania krótkoterminowe		10 257			

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty		
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 31.12.2013 r. (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat
18.05.2012 r.	Obligacje na okaziciela serii A	9 782	94	9 688	-
21.03.2013 r.	Obligacje na okaziciela serii B	7 766	7 766	-	-
29.03.2013 r.	Obligacje na okaziciela serii C	3 969	1	3 968	-
12.08.2013 r.	Obligacje na okaziciela serii D	19 552	232	-	19 320
Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym		41 069	8 093	13 656	19 320
zobowiązania długoterminowe		32 976			
zobowiązania krótkoterminowe		8 093			

W dniu 10 czerwca 2014 roku Spółka wyemitowała 16.500 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą E, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1 000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 16 500 000,00 zł, oprocentowanych według stopy procentowej, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 48 miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej obligacji równej wartości nominalnej jednej obligacji. W dniu 16 czerwca 2014 Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 13 260 000,00 zł.

W dniu 10 czerwca 2014 roku Spółka wyemitowała 23.500 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą F, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1 000,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 23 500 000,00 zł, oprocentowanych według stopy procentowej, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 36 miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji. W dniu 16 czerwca 2014 Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 23 500 000,00 zł.

W dniu 13 czerwca 2014 roku Spółka dokonała przedterminowego wykupu obligacji serii C, poprzez zapłatę na rzecz każdego obligatariusza kwoty w wysokości równej iloczynowi liczby obligacji posiadanych przez danego obligatariusza oraz 101%

wartości nominalnej obligacji, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami naliczonymi od dnia przedterminowego wykupu. Wykup dotyczył wszystkich obligacji serii C.

W dniu 24 lipca 2014 roku nastąpił przedterminowy wykup obligacji serii B, poprzez zapłatę na rzecz każdego obligatariusza kwoty w wysokości równej iloczynowi liczby obligacji posiadanych przez danego obligatariusza oraz 101% wartości nominalnej obligacji, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami naliczonymi od dnia przedterminowego wykupu. Wykup dotyczył wszystkich obligacji serii B.

Z wyjątkiem wyżej opisanych transakcji, w prezentowanym okresie sprawozdawczym nie miały miejsca inne transakcje: emisji, wykupu oraz spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

NOTA 17

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO (dla leasingobiorcy)	Wartość nominalna minimalnych rat leasingowych		Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, płatne w okresie:				
do 1 roku	33	-	28	-
od 1 do 3 lat	101	-	95	-
od 3 do 5 lat	4	-	3	-
powyżej 5 lat	-	-	-	-
Razem	138	-	126	-
Przyszły koszt odsetkowy (wartość ujemna)	(12)	-	x	x
Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych, z tego:	126	-	126	-
zobowiązania krótkoterminowe			28	-
zobowiązania długoterminowe			98	-

NOTA 18

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW)	31.12.2014	31.12.2013
a) stan na początek okresu	844	945
- rezerwa na urlopy	135	118
- rezerwa na premie i inne wynagrodzenia	709	659
- rezerwa na koszty usług	-	168
b) zwiększenia	3 511	3 652
- rezerwa na urlopy	2 204	1 466
- rezerwa na premie i inne wynagrodzenia	1 307	2 186
- rezerwa na koszty usług	-	-
c) wykorzystanie	-	(2 136)
- rezerwa na urlopy	-	-
- rezerwa na premie i inne wynagrodzenia	-	(2 136)
- rezerwa na koszty usług	-	-
d) rozwiązanie	(2 860)	(1 617)
- rezerwa na urlopy	(2 151)	(1 449)
- rezerwa na premie i inne wynagrodzenia	(709)	-
- rezerwa na koszty usług	-	(168)
e) stan na koniec okresu	1 495	844
- rezerwa na urlopy	188	135
- rezerwa na premie i inne wynagrodzenia	1 307	709
- rezerwa na koszty usług	-	-

NOTA 19

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2014	31.12.2013
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	1 422	1 957
- wobec jednostek powiązanych	559	1 105
- wobec pozostałych jednostek	863	852
b) zobowiązania publicznoprawne, w tym:	478	250
- z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	-
c) zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	170	111
d) pozostałe zobowiązania, w tym:	477	3 544
- z tytułu zakupu udziałów	475	3 536
- pozostałe	2	8
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem	2 547	5 862

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

NOTA 20

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	11 591	6 747
w tym: od jednostek powiązanych	11 433	6 261
- usługi zarządzania projektami	10 745	6 238
- najem	132	202
- pozostałe usługi	714	307
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów, usług, materiałów i towarów razem	11 591	6 747

Spółka osiąga całość swoich przychodów na terytorium Polski.

NOTA 21

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
1. Amortyzacja	(199)	(175)
2. Zużycie materiałów i energii	(214)	(180)
3. Usługi obce	(7 430)	(5 534)
4. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze	(4 666)	(3 114)
5. Pozostałe koszty rodzajowe	(477)	(866)
I. Koszty według rodzaju, razem	(12 986)	(9 869)
II. Zmiana stanu zapasów i rozliczeń międzyokresowych	567	652
III. Koszt wytworzenia produktów na potrzeby własne jednostki	-	22
IV. Koszty sprzedaży	243	250
V. Koszty ogólnego zarządu	4 423	3 451
Koszty własny sprzedaży (I+II+III-IV-V)	(7 753)	(5 494)

WYNAGRODZENIA, UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE I INNE ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
a) wynagrodzenia	4 091	2 651
b) składki na ubezpieczenie społeczne	366	293
c) inne świadczenia pracownicze	209	170
Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze razem	4 666	3 114

ZATRUDNIENIE /w osobach/	31.12.2014	31.12.2013
Liczba pracowników	19	16

NOTA 22

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
a) rozwiązane odpisów na należności	320	115
b) spisane zobowiązania	2	19
c) pozostałe	11	15
Pozostałe przychody operacyjne razem	333	149

NOTA 23

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
a) spisanie nakładów na inwestycję	-	319
b) spisanie należności	12	41
c) odpisy aktualizujące pozostałe aktywa, w tym:	289	117
- odpisy aktualizujące wartość należności	289	117
d) sprzedaż niefinansowych aktywów trwałych	-	34
e) likwidacja środków trwałych	9	35
e) pozostałe	79	12
Pozostałe koszty operacyjne razem	389	558

NOTA 24

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Przychody finansowe z tytułu odsetek	7 894	6 928
a) odsetki od środków na rachunkach bieżących i terminowych	199	151
b) odsetki od udzielonych pożyczek i objętych obligacji, w tym:	7 695	6 777
- od jednostek powiązanych	7 695	6 777
Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:	2 093	3 141
a) zmniejszenie odpisów aktualizujących wartość udziałów*	2 093	3 141
Inne przychody finansowe	-	8
Przychody finansowe razem	9 987	10 077

* Opisano w punkcie 4 wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego.

NOTA 25

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:	1 030	8 606
a) zwiększenie odpisów aktualizujących wartość udziałów*	1 024	8 606
Koszty z tytułu odsetek	4 420	3 392
a) od kredytów i pożyczek, w tym:	-	1 023
- od jednostek powiązanych	-	-
b) od obligacji	4 403	2 352
c) od zobowiązań leasingowych	6	2
d) pozostałe odsetki	11	15
Inne koszty finansowe	1 492	1 072
a) koszt wynagrodzenia z tytułu poręczeń	341	377
b) prowizje od kredytu	-	5
c) koszty dotyczące emisji obligacji	1 151	635
d) pozostałe koszty finansowe	-	55
Koszty finansowe razem	6 942	13 070

* Opisano w punkcie 4 wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego.

NOTA 26

PODATEK DOCHODOWY	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
1. Podatek bieżący od dochodów roku bieżącego	-	-
2. Korekty dotyczące lat ubiegłych	-	-
Podatek bieżący razem	-	-
1. Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	2 609	5 151
2. Wpływ zmiany stawki podatkowej	-	-
Podatek odroczony razem	2 609	5 151
Podatek dochodowy razem	2 609	5 151

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku przedstawia się następująco:

OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Zysk (Strata) brutto	2 161	5 850
Podatek teoretyczny wg stawki 19%	(411)	1 112
Efekt podatkowy dochodów nie zaliczanych do dochodu do opodatkowania	-	-
Efekt podatkowy kosztów nie uznawanych za koszty uzyskania przychodu	(69)	(93)
Nieutworzone aktywo/ rezerwa na odroczony podatek dochodowy dot. wyceny udziałów	202	(1 039)
Wpływ podatkowy wyników spółek komandytowych	23	-
Rozwiązana rezerwa z tytułu wyceny nieruchomości	-	5 298
Rozwiązana rezerwa z tytułu aportowanych odsetek	2 864	-
Efekt podatkowy niewykorzystanych strat	-	(158)
Pozostałe różnice	-	31
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	2 609	5 151

NOTA 27

PODZIAŁ ZYSKU NETTO (POKRYCIE STRATY) SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY

Zarząd Spółki proponuje nie dokonywać podziału zysku netto za 2014 rok.

NOTA 28

WYPŁATA DYWIDENDY

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku Spółka nie wypłacała dywidendy.

NOTA 29

DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

W roku objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym oraz w roku porównywalnym Spółka nie zaniechała żadnego z rodzajów prowadzonej działalności.

NOTA 30

WYLICZENIE ZYSKU (STRATY) NA JEDNĄ AKCJĘ	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Zysk (strata) netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy spółki (tys. zł)	4 770	(699)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych *	62 440 227	57 183 741
Zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,08	(0,01)

* W 2013 roku nastąpiła zmiana liczby akcji (szczegóły dotyczące transakcji w nocie 14 powyżej).

Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł) został obliczony poprzez podzielenie wyniku netto za dany okres sprawozdawczy przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w roku obrotowym. Zysk na jedną akcję jest równy rozwodnionemu zyskowi na jedną akcję.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

NOTA 31

ZMIANA STANU NALEŻNOŚCI	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
- bilansowa zmiana stanu należności długo- i krótkoterminowych	823	2 378
- zmiana należności z tytułu obniżenia wartości udziałów	-	(552)
Razem	823	1 826

NOTA 32

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ, Z WYJĄTKIEM KREDYTÓW I POŻYCZEK	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
- bilansowa zmiana stanu zobowiązań	21 737	16 667
- zmiana stanu zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek	-	17 300
- zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	(24 926)	(31 054)
- zmiana stanu zobowiązań wekslowych	-	897
- zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	3 186	(3 501)
Razem	(3)	309

NOTA 33

NABYCIE AKTYWÓW FINANSOWYCH	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
- objęcie obligacji długoterminowych	(35 000)	(31 000)
- objęcie udziałów/ akcji w spółkach zależnych	(4 736)	(3 000)
Razem	(39 736)	(34 000)

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 34

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI NA MAJĄTKU SPÓŁKI

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz 31 grudnia 2013 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania warunkowe na rzecz spółek zależnych:

Stan na 31.12.2014

Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota
1	17.08.2012	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy PKO BP SA jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Gwarantem oraz VD INVEST Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą	Vantage Development zobowiązał się do wsparcia VD Invest Sp. z o.o. w celu pokrycia wszelkich kosztów wynikłych w przypadku przekroczenia kosztów budowy ujętych w budżecie projektu
2	20.11.2013	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Udziałowcem oraz Promenadami Zita Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą	Vantage Development zobowiązał się do dokonania dopłaty do inwestycji w wysokości 5% wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą poszczególnych etapów inwestycji, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków finansowych do wysokości raty odsetkowej w danym miesiącu w sytuacji, gdy kwota środków z kredytu przeznaczonych na kapitalizację odsetek stanie się niewystarczająca, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków na płatności podatku VAT, w sytuacji braku środków w spółce Kredytobiorcy oraz wsparcia działalności Kredytobiorcy
3	05.08.2014r.	Umowa wsparcia projektu pomiędzy mBankiem Hipotecznym SA jako Bankiem, Vantage Development SA jako Udziałowcem oraz VD Retail II Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą.	Vantage Development S.A. zobowiązał się do: a) dokonywania w trakcie Fazy Deweloperskiej dopłat do Inwestycji do wysokości 5% kontraktu z Generalnym Wykonawcą w przypadku gdy zabraknie środków na realizację Inwestycji przewidzianych w Budżecie Projektu, b) zapewnienia w trakcie Fazy Deweloperskiej środków finansowych do wysokości raty odsetkowej w danym miesiącu, w sytuacji gdy kwota środków przeznaczonych na kapitalizację określona w Umowie Kredytu okaże się niewystarczająca, c) utrzymania dodatknych kapitałów własnych w spółce Kredytobiorcy w Fазie Inwestycyjnej, d) nieprzenoszenia bez zgody Banku praw i obowiązków przysługujących mu w spółce Kredytobiorcy oraz niedokonywania bez zgody Banku zmian w Zarządzie spółki, e) podporządkowania wszelkich płatności i zobowiązań Kredytobiorcy na rzecz Wspólnika w stosunku do płatności wynikających z Kredytu (o ile takie płatności wystąpią), f) uzupełniania Rezerwy Obsługi Długu w przypadku gdy spłata Kredytu nastąpi ze środków zgromadzonych na Rachunku Rezerwy Obsługi Długu, a Kredytobiorca nie uzupełni Rezerwy Obsługi Długu do kwoty pierwotnie ustalonej,

Vantage Development S.A.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
Dodatkowe noty objaśniające (w tysiącach złotych)

Stan na 31.12.2013

Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota
1	17.08.2012	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy PKO BP SA jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Gwarantem oraz VD INVEST Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą	Vantage lub inna spółka GK zawrze umowy pożyczek i udzieli pożyczek w celu pokrycia wszelkich kosztów wynikłych w związku z przekroczeniem kosztów budowy ujętych w budżecie projektu
2	23.01.2013	Umowa gwarancji pokrycia przekroczonych kosztów projektu pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK S.A. jako Kredytodawcą, Vantage Development S.A. jako Gwarantem oraz Promenadami VD Sp. z o.o. S.K.A. jako Kredytobiorcą	Gwarant zobowiązuje się do zapewnienia środków pieniężnych celem pokrycia kwoty przekroczonych kosztów projektu w maksymalnej kwocie równej 10% całkowitej wartości budżetu projektu netto
3	20.11.2013	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy BRE Bankiem Hipotecznym S.A. jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Udziałowcem oraz Promenadami Zita Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą	Vantage zobowiązuje się do dokonania dopłaty do inwestycji w wysokości 5% wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą poszczególnych etapów inwestycji, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków finansowych do wysokości raty odsetkowej w danym miesiącu w sytuacji, gdy kwota środków z kredytu przeznaczonych na kapitalizację odsetek stanie się niewystarczająca, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków na płatności podatku VAT, w sytuacji braku środków w spółce Kredytobiorcy oraz wsparcia działalności Kredytobiorcy.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz 31 grudnia 2013 roku Spółka nie posiadała zobowiązań zabezpieczonych weksłami lub na jej majątku.

Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2014 roku utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

NOTA 35

CEL I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka należą kredyty bankowe, umowy leasingowe, weksle inwestycyjne, obligacje, pożyczki oraz środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Spółka posiada również należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług powstające bezpośrednio w związku z prowadzoną przez nią działalnością.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady

te zostały w skrócie omówione poniżej. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych, pożyczek udzielonych spółkom powiązanym, objętych obligacji wyemitowanych przez spółki zależne oraz środków zgromadzonych na rachunkach bieżących i terminowych. Efektywne oprocentowanie aktywów i zobowiązań finansowych jest równe nominalnej stopie procentowej. Wysokość oprocentowania ustala się w większości w oparciu o stawkę WIBOR 1M lub WIBOR 3M powiększoną o wynegocjowaną marżę.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie dokonywała zabezpieczenia planowanych transakcji przy zastosowaniu pochodnych instrumentów zabezpieczających.

Wzrost stopy procentowej o 1% spowodowałby zmianę przychodów odsetkowych oraz kosztów odsetkowych Spółki odpowiednio o kwoty wykazane w poniższej tabeli:

	Wpływ na wynik finansowy brutto
31 grudnia 2014 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	1 004
Pasywa zmiennoprocentowe	(570)
31 grudnia 2013 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	859
Pasywa zmiennoprocentowe	(463)

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, depozytów w bankach i instytucjach finansowych oraz zaangażowań kredytowych w odniesieniu do klientów (nierozliczone należności).

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego. Ponadto większość należności dotyczy transakcji z jednostkami powiązanymi – spółkami celowymi. W przypadku tych aktywów finansowych, które nie są przeterminowane ani nie utraciły na wartości, kierownictwo nie przewiduje żadnych strat z tytułu niewywiązania się kontrahentów ze zobowiązań.

Ryzyko związane z płynnością

Spółka monitoruje ryzyko utraty lub zachwiania płynności finansowej przy pomocy narzędzia do okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji, jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie ze źródeł finansowania, takich jak kredyty inwestycyjne, obligacje, pożyczki, leasing. Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania finansowego wskaźniki finansowe określające zdolność do spłaty zobowiązań dla Spółki są na bezpiecznym poziomie.

NOTA 36

INSTRUMENTY FINANSOWE

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Spółki w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

Vantage Development S.A.
 Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
 Dodatkowe noty objaśniające (w tysiącach złotych)

INSRTUMENTY FINANSOWE WG KATEGORII ZGODNIE Z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Aktywa finansowe				
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	22	28	22	28
Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	-	-
Pożyczki i należności, w tym:	123 693	117 773	123 693	117 773
- środki pieniężne	3 606	12 736	3 606	12 736
- należności z tytułu pożyczek	-	22 995	-	22 995
- obligacje	114 718	77 380	114 718	77 380
- należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	5 369	4 662	5 369	4 662
Aktywa finansowe razem	123 715	117 801	123 715	117 801
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, w tym:	68 092	46 681	68 092	46 681
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	65 995	41 069	65 995	41 069
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	2 069	5 612	2 069	5 612
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	-	-	-	-
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	28	-	28	-
- zobowiązania z tytułu weksli inwestycyjnych	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe razem	68 092	46 681	68 092	46 681

Vantage Development S.A.
 Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
 Dodatkowe noty objaśniające (w tysiącach złotych)

01.01.2014– 31.12.2014	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody (koszty) z tytułu wyceny do wartości godziwej	(6)	-	-	-	-	-	(6)
Przychody (koszty) z tytułu odsetek	-	-	-	7 894	-	(4 409)	3 485
Utworzenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) ze zbycia instrumentów finansowych	-	-	-	-	-	-	-
Razem zysk strata	(6)	-	-	7 894	-	(4 409)	3 479

01.01.2013– 31.12.2013	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody (koszty) z tytułu wyceny do wartości godziwej	(6)	-	-	-	-	-	(6)
Przychody (koszty) z tytułu odsetek	-	-	-	6 928	-	(3 377)	3 551
Utworzenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) ze zbycia instrumentów finansowych	-	-	-	-	-	-	-
Razem zysk strata	(6)	-	-	6 928	-	(3 377)	3 545

NOTA 37

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Spółki i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Spółka utrzymuje określony poziom kapitałów własnych w stosunku do zadłużenia oraz posiadanych aktywów trwałych co jest związane z wymogami umów kredytowych oraz warunkami wyemitowanych obligacji.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego uległ zwiększeniu z 0,16 za 2013 rok do poziomu 0,22 za 2014 rok, podobnie nastąpił wzrost dla wskaźnika ogólnego zadłużenia z 0,14 za 2013 rok do poziomu 0,18 dla 2014 roku.

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

NOTA 38

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI (W PODZIALE NA GRUPY PODMIOTÓW)

01.01.2014-31.12.2014	Jednostki zależne i współzależne	Kluczowe kierownictwo*	Jednostki powiązane przez kluczowe kierownictwo*	Razem
Zakup usług	836	-	210	1 046
Sprzedaż usług (łącznie z usługami refakturowanymi)	13 263	-	244	13 507
Zakup aktywów trwałych	-	-	63	63
Sprzedaż aktywów trwałych	-	-	-	-
Należności, z wyjątkiem pożyczek	5 297	-	14	5 311
Zobowiązania, z wyjątkiem pożyczek	894	-	140	1 034
Pożyczki udzielone (stan na koniec roku)	-	-	-	-
Objęte obligacje (stan na koniec roku)	114 718	-	-	114 718
Przychody finansowe - odsetki	7 695	-	-	7 695
Koszty finansowe - odsetki	-	-	-	-
Otrzymane poręczenia – koszty finansowe	341	-	-	341

01.01.2013-31.12.2013	Jednostki zależne i współzależne	Kluczowe kierownictwo*	Jednostki powiązane przez kluczowe kierownictwo*	Razem
Zakup usług	43	-	896	939
Sprzedaż usług (łącznie z usługami refakturowanymi)	6 455	-	754	7 209
Sprzedaż aktywów trwałych	1	-	-	1
Należności, z wyjątkiem pożyczek	3 619	-	36	3 655
Zobowiązania, z wyjątkiem pożyczek	3 719	-	145	3 864
Pożyczki udzielone (stan na koniec roku)	22 995	-	-	22 995
Objęte obligacje (stan na koniec roku)	77 380	-	-	77 380
Przychody finansowe - odsetki	9 704	-	-	9 704
Koszty finansowe - odsetki	-	-	56	56
Otrzymane poręczenia – koszty finansowe	377	-	-	377

* Pozycja obejmuje członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki, ich małżonków, rodzeństwo, wstępnych, zstępnych oraz inne bliskie im osoby.

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Sprzedaż na rzecz oraz zakupy od podmiotów powiązanych dokonywane są według cen ustalanych zgodnie ze strategią stosowania cen w Grupie Vantage Development. Strategia ta zakłada, iż tam gdzie jest to możliwe, ustala się ceny porównywalne do cen stosowanych na rynku, w pozostałych przypadkach ceny ustalane są na podstawie innych metod wyceny dopuszczalnych przez art. 9a Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Zaległe zobowiązania/należności na koniec okresu są nieoprocentowane i rozliczane gotówkowo lub bezgotówkowo.

WYNAGRODZENIA KLUCZOWEGO KIEROWNICTWA SPÓŁKI

WYNAGRODZENIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Wynagrodzenia osób zarządzających Vantage Development S.A. i będących członkami Zarządu Spółki	1 770	1 368
Wynagrodzenia osób nadzorujących Vantage Development S.A. i będących członkami Rady Nadzorczej	62	67
Razem	1 832	1 435

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 832	1 435
Świadczenia po okresie zatrudnienia	-	-
Inne świadczenia długoterminowe	-	-
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	-	-
Razem	1 832	1 435

NOTA 39

ISTOTNE SPRAWY SPORNE

Na dzień 31 grudnia 2014 oraz 31 grudnia 2013 roku Spółka nie była stroną innych istotnych spraw spornych.

NOTA 40

ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Po dniu bilansowym nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2014 roku, które nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym. Jednakże po dniu bilansowym nastąpiły inne istotne zdarzenia:

- w dniu 16 września 2014 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością VD Mieszkania XI sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS, po dniu bilansowym, tj. w dniu 16 stycznia 2015 roku. Vantage Developement S.A. jest jedynym komplemtariuszem spółki.
- w dniu 23 stycznia 2015 roku spółka BNM – 3 sp. z o.o. dokonała zbycia na rzecz spółki Vantage Development S.A. wszystkich posiadanych przez BNM – 3 sp. z o.o. udziałów spółki Centauris BIS sp. z o.o. Tym samym od dnia 23 stycznia 2015 roku spółka Centauris BIS sp. z o.o. jest jednoosobową spółką, której jedynym wspólnikiem jest spółka Vantage Development S.A.
- w dniu 27 lutego 2015 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki VD ER sp. z o.o. na podstawie uchwały nr 1 zarządziło wniesienie dopłat do spółki w wysokości 1.000 tys. złotych. Jedyny wspólnik – spółka Vantage Development S.A. wniosła dopłaty w dniu 27 lutego 2015 roku.
- w dniu 27 lutego 2015 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki IPD Centrum sp. z o.o. na podstawie uchwały nr 1 zarządziło wniesienie dopłat do spółki w wysokości 700 tys. złotych. Jedyny wspólnik – spółka Vantage Development S.A. wniosła dopłaty w dniu 27 lutego 2015 roku.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
06-03-2015	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
06-03-2015	Roman M. Meysner	Członek Zarządu	
06-03-2015	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	

PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
06-03-2015	Anna Piątak	Główny Księgowy Spółki	



*OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA*

dotyczące badania sprawozdania finansowego

Vantage Development S.A.

we

Wrocławiu

za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

Opinia zawiera 2 strony
Raport zawiera 10 stron
Opinia niezależnego biegłego rewidenta
oraz raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2014 r.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia Vantage Development S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu ul. Dąbrowskiego 44 („Spółka”), na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 r., sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych oraz sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych i innymi obowiązującymi przepisami oraz sporządzenie sprawozdania z działalności. Zarząd Spółki jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”), Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym sprawozdaniu finansowym, o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej. Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnej nieprawidłowości sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Vantage Development S.A.

*Opinia z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014r.*

Opinia

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe Vantage Development S.A przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2014 r., wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia, zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych, jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami umowy Spółki oraz zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych, we wszystkich istotnych aspektach, ksiąg rachunkowych.

Inne kwestie

Ponadto, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że sprawozdanie z działalności Spółki uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r., poz. 133) i są one zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Jolanta Sękowska
Biegły rewident nr 12749



kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Consult Sp. z o.o.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

ul. Orzycka 6, lok. 1B
02-695 Warszawa
Region Zachód

Wrocław, 06 marca 2015 r.



Raport
z badania sprawozdania finansowego

Vantage Development S.A.

we
Wrocławiu

za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

Raport zawiera 10 stron
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2014 r.

Vantage Development S.A.

*Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.*

Spis treści

1.	Część ogólna raportu	3
1.1.	Dane identyfikujące badaną jednostkę	3
1.1.1.	Nazwa Spółki	3
1.1.2.	Siedziba Spółki	3
1.1.3.	Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym	3
1.1.4.	Struktura własności i jednostki powiązane	3
1.1.5.	Kierownik jednostki	3
1.2.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	4
1.2.1.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:	4
1.2.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:	4
1.3.	Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	4
1.4.	Zakres prac i odpowiedzialności	4
2.	Część analityczna raportu	6
2.1.	Sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
2.2.	Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów	7
2.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	8
3.	Część szczegółowa raportu	9
3.1.	Prawidłowość stosowanego systemu rachunkowości	9
3.2.	Informacje dodatkowe do sprawozdania finansowego	9
3.3.	Sprawozdanie z działalności Spółki	9
3.4.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	10

1. Część ogólna raportu

1.1. Dane identyfikujące badaną jednostkę

1.1.1. Nazwa Spółki

Vantage Development S.A.

1.1.2. Siedziba Spółki

ul. Dąbrowskiego 44, 50-457 Wrocław

1.1.3. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy we Wrocławiu, IV Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego
Data: 24.07.2001
Numer rejestru: KRS0000030117
REGON: 930778024
NIP: 8960000701

Zasadniczym przedmiotem działalności badanej Spółki jest działalność holdingowa.

1.1.4. Struktura własności i jednostki powiązane

Na dzień 31.12.2014 struktura własności kapitału zakładowego Spółki w wysokości 38 712 940,74 zł. przedstawia się następująco:

Akcjonariusze	Ilość akcji w szt.	Ilość głosów w %	Wartość nominalna w zł	Udział w kapitale zakładowym w %
Grzegorz Dzik	29 507 723	47,26%	18 294 788,26	47,26%
Józef Biegaj	15 582 707	24,96%	9 661 278,34	24,96%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	5 675 405	9,09%	3 518 751,10	9,09%
Noble Funds Fundusz Inwestycyjny Otwarty	3 340 346	5,35%	2 071 014,52	5,35%
Pozostali	8 334 046	13,35%	5 167 108,52	13,35%
RAZEM	62 440 227	100,00%	38 712 940,74	100,00%

Badana Spółka wg stanu na koniec badanego okresu:

- jest spółką dominującą bezpośrednio dla IPD Centrum Sp. z o.o., IPD Południe Sp. z o.o., IRE VD Sp. z o.o. S.K.A., VD Sp. z o.o., Office VD Sp. z o.o. S.K.A., Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A., Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A., Finanse VD Sp. z o.o., VD Retail Sp. z o.o., Promenady ZITA Sp. z o.o., Promenady II VD Sp. z o.o., VD ER Sp. z o.o., VD Retail II Sp. z o.o., Promenady Epsilon Sp. z o.o., Promenady III VD Sp. z o.o. S.K.A., VD Retail III Sp. z o.o., VD Mieszkania VIII Sp. z o.o., VD Sp. z o.o. Mieszkania IX Sp. k., VD Sp. z o.o. Mieszkania X Sp. k., Tadwil Invest I Sp. z o.o. S.K.A.
- jest jednostką wspólnie kontrolującą w Centauris BIS sp. z o.o., IPD Invest sp. z o.o., Centauris II IPD Invest sp. z o.o. S.K.A.

1.1.5. Kierownik jednostki

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd.

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2014 r. wchodzi:

- Edward Laufer – Prezes Zarządu
- Roman M. Meysner – Członek Zarządu
- Dariusz Pawlukowicz – Członek Zarządu.

1.2. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

1.2.1. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:

Imię i nazwisko: Jolanta Sękowska
Numer w rejestrze: 12749

1.2.2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:

Firma: PKF Consult Sp. z o.o.
Siedziba: Warszawa
Adres: ul. Orzycka 6, lok 1B, 02-695 Warszawa
Numer rejestru: KRS 0000034774
Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Kapitał zakładowy: 257.040,00 zł
Numer NIP: 521-05-27-710

PKF Consult Sp. z o.o. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 477.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 28.08.2013 r. zawartą na podstawie uchwały 11/2013 z dnia 22.04.2013 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w siedzibie Spółki w okresie od 09.02.2015 r. do 13.02.2015 r.

Kluczowy biegły rewident oraz PKF Consult Sp. z o.o. spełniają wymóg niezależności od badanej Spółki w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77 poz. 649 z późn. zm.).

1.3. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez PKF Consult Sp. z o.o. i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 14.05.2014 r. przez Walne Zgromadzenie, które postanowiło, że strata za ubiegły rok obrotowy w kwocie 699 tys. złotych będzie pokryta z zysku z lat ubiegłych

Sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 27.05.2014r.

1.4. Zakres prac i odpowiedzialności

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu ul. Dąbrowskiego 44 i dotyczy sprawozdania finansowego, na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 r., sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Badana jednostka sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, na podstawie decyzji Walnego Zgromadzenia z dnia 19.08.2011 r.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji

Vantage Development S.A.

*Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.*

finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych oraz z innymi obowiązującymi przepisami oraz sporządzenie sprawozdania z działalności.

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu, odnośnie tego sprawozdania finansowego, zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości o oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Zarząd Spółki złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o rzetelności i jasności sprawozdania finansowego przedstawionego do badania oraz niezaistnieniu zdarzeń wpływających w sposób znaczący na dane wykazane w sprawozdaniu finansowym za rok badany.

W trakcie badania sprawozdania finansowego Zarząd Spółki złożył wszystkie żądane przez nas oświadczenia, wyjaśnienia i informacje oraz udostępnił nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.

Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego badania wynika ze sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie PKF Consult Sp. z o.o.



2. Część analityczna raportu

2.1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	2013-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2014-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
AKTYWA TRWAŁE					
Rzeczowe aktywa trwałe	861	0,2%	1 364	0,4%	58,4%
Wartości niematerialne	294	0,1%	276	0,1%	-6,1%
Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	241 820	66,8%	259 386	67,0%	7,3%
Pożyczki długoterminowe	6 190	1,7%	-	-	-100,0%
Obligacje długoterminowe	77 380	21,4%	114 718	29,7%	48,3%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	132	0,1%	100,0%
	326 545	90,2%	375 876	97,2%	15,1%
AKTYWA OBROTOWE					
Zapasy	1 355	0,4%	1 862	0,5%	37,4%
Należności krótkoterminowe	4 662	1,3%	5 485	1,4%	17,7%
Pożyczki krótkoterminowe	16 805	4,6%	-	-	-100,0%
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	28	0,1%	22	0,1%	-21,4%
Rozliczenia międzyokresowe	82	0,1%	44	0,1%	-46,3%
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	12 736	3,5%	3 606	0,9%	-71,7%
	35 668	9,8%	11 019	2,8%	-69,1%
AKTYWA RAZEM	362 213	100,0%	386 895	100,0%	6,8%

PASYWA	2013-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2014-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
KAPITAŁ WŁASNY					
Kapitał zakładowy	38 713	10,7%	38 713	10,0%	0,0%
Kapitał zapasowy	186 386	51,5%	186 386	48,2%	0,0%
Pozostałe kapitały rezerwowe	6 900	1,9%	6 900	1,8%	0,0%
Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	80 662	22,3%	79 963	20,7%	-0,9%
Wynik finansowy bieżącego okresu	-699	-0,2%	4 770	1,2%	-782,4%
	311 962	86,1%	316 732	81,9%	1,5%
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE					
Zobowiązanie długoterminowe z tyt. leasingu	-	-	98	0,1%	100,0%
Obligacje długoterminowe	32 976	9,1%	55 738	14,4%	69,0%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 476	0,7%	-	-	-100,0%
	35 452	9,8%	55 836	14,4%	57,5%
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE					
Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	-	-	28	0,1%	100,0%
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe	5 862	1,6%	2 547	0,7%	-56,5%
Obligacje krótkoterminowe	8 093	2,2%	10 257	2,7%	26,7%
Rezerwy krótkoterminowe	844	0,2%	1 495	0,4%	77,1%
	14 799	4,1%	14 327	3,7%	-3,2%
PASYWA RAZEM	362 213	100,0%	386 895	100,0%	6,8%

Vantage Development S.A.

Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.

2.2. Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów

	2013 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2014 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży					
Przychody ze sprzedaży	6 747	100,0%	11 591	100,0%	71,8%
	6 747	100,0%	11 591	100,0%	71,8%
Koszty działalności operacyjnej					
Koszty własny sprzedaży	5 494	81,4%	7 753	66,9%	41,1%
	5 494	81,4%	7 753	66,9%	41,1%
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	1 253	18,6%	3 838	33,1%	206,3%
Pozostałe przychody operacyjne	149	2,2%	333	2,9%	123,5%
Koszty sprzedaży	250	3,7%	243	2,1%	-2,8%
Koszty ogólnego zarządu	3 451	51,1%	4 423	38,2%	28,2%
Pozostałe koszty operacyjne	558	8,3%	389	3,4%	-30,3%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-2 857	-42,3%	-884	-7,6%	-69,1%
Przychody finansowe	10 077	149,4%	9 987	86,2%	-0,9%
Koszty finansowe	13 070	193,7%	6 942	59,9%	-46,9%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-5 850	-86,7%	2 161	18,6%	-136,9%
Podatek dochodowy	-5 151	-76,3%	-2 609	-22,5%	-49,3%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-699	-10,4%	4 770	41,2%	-782,4%
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	-699	-10,4%	4 770	41,2%	-782,4%

	2013 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2014 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	Zmiana %
Zysk (strata) netto	-699	-10,4%	4 770	41,2%	-782,4%
Zmiany w nadwyżce z przeszacowania	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu przeszacowania składników aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-	-	-	-
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentami zabezpieczającymi przepływy środków pieniężnych	-	-	-	-	-
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń emerytalnych	-	-	-	-	-
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	-	-	-	-	-
Suma dochodów całkowitych	-699	-10,4%	4 770	41,2%	-782,4%



Vantage Development S.A.

Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.

2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

Wyszczególnienie	j.m.	2012	2013	2014
1. Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów (wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży)*100	%	-22 %	-36%	-7%
2. Rentowność kapitałów własnych (ROE) (wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych) *100	%	-0,4%	-0,3%	1,5%
3. Szybkość obrotu należności z tyt. dostaw i usług (przeciętny stan należności z tyt. dostaw, robót i usług*365) / przychody ze sprzedaży	ilość dni	90,3	187,9	159,8
4. Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100	%	11,6%	13,8%	18,1%
5. Wskaźnik płynności I (aktywa obrotowe /zobowiązania krótkoterminowe)		0,3	2,4	0,8

3. Część szczegółowa raportu

3.1. Prawidłowość stosowanego systemu rachunkowości

Spółka posiada aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd Spółki, w zakresie wymaganym przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego dokonaliśmy weryfikacyjnego sprawdzenia prawidłowości działania systemu rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonych prac nie stwierdziliśmy znaczących nieprawidłowości dotyczących systemu rachunkowości, które nie zostałyby usunięte, a mogły mieć istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe, w tym dotyczących:

- zasadności i ciągłości stosowanych zasad (polityki) rachunkowości,
- udokumentowania operacji gospodarczych,
- rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności ksiąg rachunkowych oraz powiązania zapisów w ramach ksiąg rachunkowych,
- prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na podstawie sald zatwierdzonego sprawozdania z sytuacji finansowej za okres poprzedni,
- powiązania zapisów z dowodami księgowymi i sprawozdaniem finansowym,
- zasadności stosowanych metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- spełniania warunków jakim powinna odpowiadać ochrona dokumentacji księgowej oraz przechowywania ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

Celem naszego badania nie było wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania tego systemu rachunkowości.

Spółka przeprowadziła inwentaryzację składników majątkowych w zakresie i terminach określonych w art. 26 ustawy o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne ujęto i rozliczono w księgach badanego okresu.

3.2. Informacje dodatkowe do sprawozdania finansowego

Dane zawarte w informacjach dodatkowych do sprawozdania finansowego, zawierających opis istotnych zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające, zostały przedstawione, we wszystkich istotnych aspektach, kompletnie i prawidłowo. Dane te stanowią integralną część sprawozdania finansowego.

3.3. Sprawozdanie z działalności Spółki

Sprawozdanie z działalności Spółki uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r., poz. 133) i są one zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Vantage Development S.A.

*Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.*

3.4. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta

W oparciu o przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego na dzień 31 grudnia 2014 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.

Jolanta Sękowska
Biegły rewident nr 12749.


kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Consult Sp. z o.o.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

ul. Orzycka 6, lok. 1B
02-695 Warszawa
Region Zachód

Wrocław, 06 marca 2015 r.

Dane kontaktowe

Dział Obsługi Klienta Instytucjonalnego:

Sebastian Siejko

Tel. +48 22 378 91 96

Fax. +48 22 378 91 91

E-mail: sebastian.siejko@investors.pl

Manager Projektu: Marcin Dobraszkiewicz

Tel. +48 22 378 92 07

Fax. +48 22 378 91 91

E-mail: marcin.dobraszkiewicz@investors.pl

Dom Inwestycyjny Investors S.A.

www.investors.pl

e-mail: di@investors.pl

ul. Mokotowska 1 tel. +48 22 378 9190

00-640 Warszawa fax +48 22 378 9191

infolinia: 0 801 00 33 70

Dom Inwestycyjny Investors S.A. działa na podstawie zezwolenia Komisji Nadzoru Finansowego z dn. 23 stycznia 2008r. Dom Inwestycyjny Investors S.A. został zarejestrowany przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy. Kapitał zakładowy jest równy kapitałowi wpłaconemu i wynosi 1.666.640 zł.

KRS 0000277384 | REGON 140943747 | NIP 1080003081



17.5 Definicje i objaśnienia skrótów

Catalyst	oznacza rynek obligacji prowadzony na platformach transakcyjnych Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i BondSpot S.A. w formule rynku regulowanego (art. 14 Ustawy o Obrocie) oraz alternatywnego systemu obrotu (art. 3 pkt 2 Ustawy o Obrocie); w szczególności w odniesieniu do rynku obligacji w alternatywnym systemie obrotu oznacza ASO NewConnect.
ASO NewConnect	oznacza alternatywny system obrotu o którym mowa w art. 3 pkt 2 Ustawy o Obrocie, organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Nota Informacyjna	oznacza niniejszy dokument, sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku nr 1 do Regulaminu ASO.
Vestor DM	oznacza Vestor Dom Maklerski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000277384 (poprzednio: Dom Inwestycyjny Investors S.A.).
BondSpot	BondSpot Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy Al. Armii Ludowej 26, 00-609 Warszawa
Członek ASO	Oznacza podmiot dopuszczony do działania na rynku BondSpot i/lub GPW
Depozyt KDPW	oznacza system rejestracji zdematerializowanych papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie oraz Regulacjami KDPW Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A.
Dzień Emisji lub Dzień Przydziału serii H	16 kwietnia 2015 r.
Dzień Roboczy	oznacza dzień, który jest dniem roboczym dla KDPW;
Dzień Przydziału Obligacji serii H	16 kwietnia 2015 r.
Data Wykupu Obligacji serii H	16 kwietnia 2018 r.
Emitent, Spółka	oznacza spółkę pod Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Dąbrowskiego 44, 50-457 Wrocław wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000030117.
Ewidencja	oznacza system ewidencji praw z Obligacji oraz zmian stanu ich posiadania, o którym mowa w art. 5a ust. 2 Ustawy o Obligacjach.
GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa.
Grupa, Grupa Kapitałowa, Grupa Emitenta	Emitent i podmioty zależne Emitenta.
KDPW	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa.
KNF	Komisja Nadzoru Finansowego.
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy.
KSH, Kodeks Spółek Handlowych	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych (Dz. U. 2013, poz.1030).
Obligacje serii H	oznacza obligacje zwykłe na okaziciela niezabezpieczone serii H przydzielone przez Spółkę w dniu 16 kwietnia 2015 roku, wyemitowane na podstawie (i) art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, (ii) uchwały Zarządu spółki Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu nr 27/03/2014 z dnia 27 marca 2015 roku w sprawie emisji obligacji serii H,
Obligatariusz	oznacza podmiot uprawniony z Obligacji (posiadacz, nabywca).
Przedterminowy Wykup Obligacji serii H	oznacza wcześniejszy wykupu na żądanie Obligatariusza albo z mocy przepisów prawa na zasadach określonych w pkt 17.4. oraz 17.5 Warunków Emisji Obligacji serii H.
Statut	oznacza aktualny tekst jednolity statutu Spółki.
Regulamin ASO	oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW, wraz z załącznikami, w brzmieniu przyjętym uchwałą nr 147/2007 Zarządu GPW z

	dnia 1 marca 2007 roku, z uwzględnieniem wszystkich późniejszych zmian.
Regulamin ASO BondSpot	Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez BondSpot S.A. w brzmieniu przyjętym uchwałą nr 103/09 Zarządu BondSpot S.A. z dnia 4 listopada 2009 r. zatwierdzonego uchwałą Nr 27/O/09 Rady Nadzorczej BondSpot S.A. z dnia 5 listopada 2009 r. (z późn. zm.).
Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozrachunkowego, w szczególności Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych, udostępnione na stronie internetowej KDPW po adresem: http://www.kdpw.pl/pl/Regulacje/Strony/regulacje.aspx
Regulamin Giełdy, Regulamin GPW	oznacza Regulamin GPW uchwalony Uchwałą Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Nr 1/1110/2006 z dnia 4 stycznia 2006 roku, z uwzględnieniem wszystkich późniejszych zmian.
Rekomendacja S	Rekomendacja dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie, wydana na podstawie art. 137 pkt 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2012 r., poz. 1376, z późn. zm.) przez Komisję Nadzoru Finansowego
Rekomendacja T	Rekomendacja dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych, wydana na podstawie art. 137 pkt 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (tj. Dz.U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665 z późn. zm.) przez Komisję Nadzoru Finansowego
Ustawa o ochronie danych osobowych	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. 1997 nr 133 poz. 883 z późn. zm.).
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015, poz. 238, z późn. zm.).
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn. Dz. U. 2014 , poz. 94 z późn. zm.).
Ustawa o ofercie publicznej	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. 2013, poz.1382 z późn. zm.).
Ustawa o podatku od osób fizycznych	oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. 2010, nr 51, poz. 307 z późn. zm.).
Ustawa o podatku od osób prawnych	oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. 2000, nr 54, poz. 654 z późn. zm.).
Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych	oznacza ustawę z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. 2010, nr 101, poz. 649 z późn. zm.).
Ustawa o rachunkowości	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. 2009, nr 152, poz. 1223 z późn. zm.).
VAT	oznacza podatek od towarów i usług regulowany ustawą z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. 2004, nr 54, poz. 535 z późn. zm.).
Walne Zgromadzenie	oznacza Walne Zgromadzenie Emitenta, do które stosuje się przepisy art. 393 i następne KSH.
Warunki Emisji Obligacji serii H	oznacza warunki emisji obligacji serii H w rozumieniu art. 5b Ustawy o Obligacjach
Zarząd	Zarząd Emitenta, do które stosuje się przepisy art. 368 i następne KSH.
Zł, Złoty, PLN	złoty, prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej.