



Sprawozdanie Zarządu z działalności
GRUPY KAPITAŁOWEJ
VANTAGE DEVELOPMENT
za okres 01.01.2016 – 31.12.2016



/ MIESZKANIA / BIURA / OBIEKTY HANDLOWE /

Wrocław, 8 marca 2017 roku

I.	Informacje ogólne	4
1.	Wprowadzenie – podstawowe informacje o Spółce i Grupie	4
2.	Struktura Grupy.....	5
3.	Przedmiot działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Vantage Development	7
4.	Otoczenie rynkowe.....	10
II.	Działalność Grupy Kapitałowej Vantage Development..	15
1.	Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Kapitałową Vantage Development	15
2.	Podstawowi Kontrahenci Grupy Vantage Development.....	19
3.	Perspektywy rozwoju działalności Grupy Vantage Development.....	20
4.	Istotne czynniki ryzyka działalności Grupy Vantage Development	25
5.	Informacje o umowach znaczących dla działalności spółek z Grupy Vantage	28
6.	Transakcje zawarte przez Spółkę oraz spółki z Grupy z podmiotami powiązаныmi, na innych warunkach niż rynkowe	33
III.	Sytuacja finansowa Grupy Vantage Development.....	33
1.	Wybrane dane finansowe z bilansu	33
2.	Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	37
3.	Wskaźniki finansowe	39
4.	polityka dywidendowa	41
5.	Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy	42
6.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.....	42
7.	Zasady sporządzania rocznego sprawozdania finansowego	42
8.	Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie emitent i spółki z Grupy podjęły lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom	43
9.	Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym	44
IV.	Informacje dodatkowe dotyczące oceny sytuacji finansowej spółek Grupy Vantage Development	44
1.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek.....	44
2.	Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach.....	47

3.	Poręczenia i gwarancje udzielone i otrzymane przez Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy Vantage Development w 2016 roku ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanych wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku.....	51
4.	Określenie głównych lokat kapitałowych i inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania	54
5.	Informacja o ryzykach instrumentów finansowych	54
6.	Emisja papierów wartościowych w okresie objętym raportem.....	57
V.	Dodatkowe informacje o strukturze organizacyjnej Grupy Vantage Development	59
1.	Powiązania organizacyjne i kapitałowe z innymi podmiotami.....	59
2.	Informacja o posiadanych oddziałach.....	64
3.	Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Emitenta i Grupy Vantage, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego	64
VI.	Oświadczenie o stosowaniu Ładu Korporacyjnego.....	66
1.	Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Emitent, oraz miejsce gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny	66
2.	Zakres, w jakim emitent odstąpił od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego w roku 2016.....	67
3.	Kapitał Zakładowy, Akcjonariusze	71
4.	Walne Zgromadzenie - Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia	74
5.	Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawa do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji....	74
6.	Zasady zmiany statutu.....	75
7.	Organy zarządzające i nadzorujące Emitenta.....	75
8.	Raport na temat polityki wynagrodzeń.....	78
9.	Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych.....	80
10.	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	81
11.	Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	81
12.	Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego	81
13.	Działalność sponsoringowa, charytatywna lub inna o zbliżonym charakterze	81

I. Informacje ogólne

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, określenia zawarte w treści niniejszego Sprawozdania Zarządu, takie jak „Spółka”, „Vantage Development S.A.”, „Vantage Development”, „Emitent” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany, odnoszą się do spółki Vantage Development S.A., natomiast „Grupa”, „Grupa Kapitałowa”, „Grupa Vantage”, „Grupa Kapitałowa Vantage Development” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany odnoszą się do Grupy Kapitałowej Vantage Development, w skład której wchodzi Vantage Development S.A. oraz podmioty podlegające konsolidacji.

1. WPROWADZENIE – PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE I GRUPIE

Vantage Development S.A. jest jednostką dominującą Grupy Vantage Development, której przedmiotem działalności jest realizacja i komercjalizacja projektów mieszkalnych, biurowych i handlowych, jak również wynajem powierzchni komercyjnych w nieruchomościach biurowych i handlowych.

Spółka Vantage Development S.A. została założona w 1991 roku. Działalność deweloperską w obecnym kształcie rozpoczęła w 2007 roku. Do 2012 roku prowadziła ją funkcjonując w strukturach Grupy Kapitałowej Impel, specjalizującej się w outsourcingu usług dla instytucji i przedsiębiorstw. W marcu 2012 roku akcje Vantage Development S.A. zostały dopuszczone do obrotu publicznego i notowane są na rynku głównym GPW w Warszawie.

Działalność Grupy skoncentrowana jest głównie na rynku wrocławskim i warszawskim, na który to rynek Grupa weszła w 2015 roku, uruchamiając swoją pierwszą inwestycję w prestiżowej dzielnicy Warszawy - Mokotowie.

Dotychczasowy dorobek grupy to ponad 2 200 lokali sprzedanych oraz ponad 42,5 tys. m² powierzchni komercyjnej udostępnionej dla najemców. Grupa posiada duży bank ziemi, którego znacząca część znajduje się w ścisłym centrum Wrocławia, a pozostała część w Warszawie. Bank ten pozwala na wybudowanie nieruchomości o powierzchni użytkowej ok. 170 tys. m², z których około 56% stanowią będą lokale mieszkalne.

Zgodnie z przyjętą i realizowaną dotychczas strategią zwiększania wartości w kolejnym okresie Grupa Vantage zamierza realizować tę strategię poprzez:

- zwiększanie sprzedaży powierzchni mieszkaniowych realizowane poprzez:
 - utrzymanie sprzedaży około 600 lokali na rynku wrocławskim,
 - uruchomienie w 2017 roku kolejnych projektów w Warszawie aby w perspektywie kolejnych lat realizować sprzedaż około 400 lokali na rynku stołecznym,
- utrzymanie sprzedaży najmu powierzchni biurowych we Wrocławiu na poziomie około 7 tys. m² rocznie w oparciu o posiadany banki ziemi.

W minionym roku, podobnie jak w latach wcześniejszych, dzięki unikalnemu połączeniu działalności deweloperskiej i komercyjnej Grupa:

- łagodniej odczuwa skutki wahań koniunkturalnych,
- osiąga stałe przewidywalne wpływy gotówki z projektów komercyjnych,
- osiąga wyższą rentowność i wyniki finansowe Grupy Vantage Development.

2. STRUKTURA GRUPY

W skład Grupy Kapitałowej Vantage wchodzi Vantage Development S.A. jako jednostka dominująca oraz podmioty podlegające konsolidacji.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2016 roku i obejmuje okres od 01.01.2016 roku do 31.12.2016 roku oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2015 roku oraz za okres od 01.01.2015 roku do 31.12.2015 roku.

Czas trwania Spółki Dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 31.12.2016 r. jest nieoznaczony.

Pełna nazwa (firma) jednostki dominującej: **VANTAGE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**

Siedziba: **Wrocław**

Adres: **50-457 Wrocław, ul. Dąbrowskiego 44**

Numer KRS: **0000030117**

Numer identyfikacji podatkowej NIP: **896-000-07-01**

Numer identyfikacyjny REGON: **930778024**

Szczegółowe informacje dotyczące spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na dzień 31 grudnia 2016 roku zostały przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w rozdziale zatytułowanym *Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego*.

Jednostki zależne bezpośrednio

Jednostki zależne pośrednio

Jednostki współzależne bezpośrednio

Jednostki współzależne pośrednio

Podmiot dominujący



<p>IPD Południe sp. z o.o. Wspomaga Grupę Vantage w realizowaniu inwestycji</p> <p>99,98% Vantage Development S.A. 0,02% VD sp. z o.o.</p>	<p>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k. Realizowała inwestycję deweloperską Patio House we Wrocławiu</p> <p>komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD Serwis sp. z o.o.</p>	<p>Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Realizuje VII etap inwestycji Promenady Wrocławskie</p> <p>komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.</p>
<p>VD sp. z o.o. Wspomaga Grupę Vantage w realizowaniu inwestycji</p> <p>100% Vantage Development S.A.</p>	<p>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. Realizuje inwestycję deweloperską Living Point Mokotów w Warszawie</p> <p>komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.</p>	<p>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k. Przygotowana do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej w 2017 roku</p> <p>komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.</p>

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

<p>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Invest - sp. k. Komerccjalizuje i utrzymuje inwestycję biurową Delta 44</p> <p><i>komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: IPD Południe sp. z o.o.</i></p>	<p>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k Realizowała inwestycję deweloperską Dąbrowskiego 40 we Wrocławiu</p> <p><i>komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: IPD Południe sp. z o.o.</i></p>	<p>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k Realizuje inwestycję deweloperską Vena Mokotów w Warszawie</p> <p><i>komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER sp. z o.o.</i></p>
<p>PRW sp. z o.o. Wspomaga Grupę Vantage w realizowaniu inwestycji</p> <p><i>100% VD Nieruchomości sp. z o.o.</i></p>	<p>VD Serwis sp. z o.o. Wspomaga Grupę Vantage w realizowaniu inwestycji</p> <p><i>99,9% Vantage Development S.A.; 0,1% VD sp. z o.o.</i></p>	<p>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k Realizuje inwestycję deweloperską przy ulicy Małopanewskiej we Wrocławiu</p> <p><i>komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.</i></p>
<p>Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Wspomaga Grupę Vantage w realizowaniu inwestycji</p> <p><i>komplementariusz: VD sp. z o.o. komandytariusz VD ER sp. z o.o.</i></p>	<p>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k Realizuje inwestycję deweloperską Nowe Żerniki we Wrocławiu</p> <p><i>komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.</i></p>	<p>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k Przygotowana do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej w 2017 roku</p> <p><i>komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.</i></p>
<p>VD Retail sp. z o.o. Komerccjalizuje i utrzymuje inwestycję handlową Grona Park w Zielonej Górze</p> <p><i>100% Vantage Development S.A</i></p>	<p>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k. Realizuje inwestycję deweloperską Nowy Gaj we Wrocławiu</p> <p><i>komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER sp. z o.o.</i></p>	<p>IPD Invest sp. z o.o. Wspomaga Grupę Vantage w realizowaniu inwestycji</p> <p><i>50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 sp. z o.o.</i></p>
<p>Promenady ZITA sp. z o.o. Komerccjalizuje i utrzymuje inwestycję komercyjną Promenady ZITA we Wrocławiu</p> <p><i>99,98% Vantage Development S.A.; 0,02% VD sp. z o.o.</i></p>	<p>VD Nieruchomości sp. z o.o. Wspomaga Grupę Vantage w realizowaniu inwestycji</p> <p><i>50% Vantage Development S.A., 50% VD ER sp. z o.o.</i></p>	<p>Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Realizowała inwestycję deweloperską etap III - V osiedla Centauris</p> <p><i>komplementariusz IPD Invest sp. z o.o.; komandytariusze: Vantage Development S.A., BNM-3 sp. z o.o.</i></p>
<p>Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Realizowała etap II i III inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie</p> <p><i>komplementariusz VD sp. z o.o.; komandytariusz Vantage Development S.A.</i></p>	<p>Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k Realizuje etap IV inwestycji Promenady Wrocławskie</p> <p><i>komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.</i></p>	<p>Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w likwidacji Realizowała inwestycję deweloperską etap I i II osiedla Centauris</p> <p><i>komplementariusz IPD Invest sp. z o.o.; komandytariusz Centauris II IPD Invest sp. z o.o. sp.k.</i></p>
<p>VD ER sp. z o.o. Wspomaga Grupę Vantage w realizowaniu inwestycji</p> <p><i>100% Vantage Development S.A.</i></p>	<p>Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k Realizuje etap V inwestycji Promenady Wrocławskie</p> <p><i>komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.</i></p>	

<p>Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Komerccjalizuje i utrzymuje inwestycję komercyjną Promenady Epsilon we Wrocławiu</p>	<p>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k Realizuje inwestycję deweloperską Dom Saski w Warszawie</p>
<p><i>komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.</i></p>	<p><i>komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER sp. z o.o.</i></p>
<p>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII sp. k. Przygotowana do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej w 2017 roku</p>	<p>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k Realizuje inwestycję deweloperską Login City we Wrocławiu</p>
<p><i>komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.</i></p>	<p><i>komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.</i></p>

3. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT

3.1. PODSTAWOWE INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT

Grupa Vantage Development prowadzi swoją działalność deweloperską w dwóch podstawowych segmentach: mieszkaniowym i komercyjnym.

3.1.1. SEGMENT MIESZKANIOWY

W segmencie mieszkaniowym Grupa realizuje projekty obejmujące mieszkania o standardzie popularnym oraz podwyższonym, lokale usługowe realizowane są uzupełniająco w ramach budynków mieszkalnych. Grupa Vantage Development prowadziła w roku 2016 w podziale regionalnym następujące projekty:

- Wrocław:
 - Promenady Wrocławskie etap IV, V, VII,
 - Nowe Żerniki,
 - Nowy Gaj etap I, II,
 - Centauris IV, V,
 - Patio House,
 - Dąbrowskiego 40,
- Warszawa:
 - Living Point Mokotów I i II,
 - Dom Saski,

Najważniejsze parametry segmentu mieszkaniowego:

- w 2016 roku Grupa prowadziła 8 projektów, na które składało się 13 etapów w różnych fazach realizacji i sprzedaży,

- w 2017 roku Grupa planuje wprowadzić do oferty oraz rozpocząć realizację 6 nowych projektów, w tym uzupełniając ofertę realizowanych wcześniej projektów wieloetapowych, obejmujących ponad 1 100 lokali, z tym zastrzeżeniem, że inwestycja Centauris nie obejmuje kolejnych etapów,
- na koniec 2016 w ofercie Grupy znajdowało się 617 lokali, w porównaniu do 376 lokali na koniec roku 2015,
- ze sprzedażą w roku 2016 na poziomie 812 lokali (653 we Wrocławiu i 159 w Warszawie) Grupa utrzymała się w ścisłej czołówce pod względem wielkości sprzedaży na rynku mieszkaniowym we Wrocławiu oraz istotnie zaznaczyła swoją obecność na stołecznym rynku mieszkaniowym.

3.1.2. SEGMENT KOMERCYJNY

W segmencie komercyjnym Grupa realizuje projekty biurowe i usługowe – największy z nich to Promenady Business Park we Wrocławiu, oraz Grona Park w Zielonej Górze.

Najważniejsze parametry segmentu komercyjnego:

- na koniec 2016 roku, po dokonaniu sprzedaży skomercjalizowanego obiektu Galaktyka, Grupa miała w portfolio ok. 24 262 m² wynajętej powierzchni biurowej i handlowej,
- oferta komercyjna Grupy na koniec roku 2016, po uwzględnieniu powierzchni oddanych do użytku we wrześniu etapów D i A w obiekcie Promenady Zita, wynosiła 14 201 m².

3.2. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY I USŁUGI

Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych w okresie objętym raportem była głównym źródłem przychodów Grupy, odpowiadając za 86% przychodów. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących (przychody z wynajmu powierzchni w nieruchomościach komercyjnych należących do Grupy) odpowiadały w 2016 r. za 10% sprzedaży. Pozostałą część przychodów uzyskano z zarządzania projektami, a także z wynajmu nieruchomości niepracujących (głównie nieruchomości przeznaczonych pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe i komercyjne). Szczegółową strukturę sprzedaży Grupy przedstawiają poniższe tabele.

Tabela 1

Rodzaje przychodów	2016		2015		Dynamika r/r
	Wartość [tys. zł]	Struktura [%]	Wartość [tys. zł]	Struktura [%]	
Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	13 874	10%	12 073	13%	15%
Przychody ze sprzedaży lokali*	115 258	87%	79 393	83%	45%
Pozostałe przychody	4 137	3%	3 908	4%	6%
Razem przychody	133 269	100%	95 374	100%	40%

*zgodnie z Polityką Rachunkowości przychody ze sprzedaży rozpoznawane są w momencie wydania lokalu klientom, kwota przychodów ze sprzedaży lokali nie jest zatem równoznaczna z wartością umów sprzedaży zawartych w danym okresie sprawozdawczym.

Tabela 2

Rodzaje przychodów	2016		2015		Dynamika rdr [na podstawie metrażu]
	ilość [szt.]	PU [m ²]	ilość [szt.]	PU [m ²]	
Przekazania mieszkań	477	26 019	349	17 000	53%
Przekazania domów	-	-	2	378	-
Przekazania lokali usługowych	36	3 548	5	753	371%

Realizacja przyjętej przez Zarząd Vantage Development strategii spowodowała, że rok 2016 był kolejnym okresem, w którym Grupa dynamicznie zwiększyła liczbę sprzedawanych lokali. Vantage Development wypracował rekordową liczbę zawartych umów sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych. W roku 2016 w ofercie Grupy Kapitałowej nie było już domów.

Działalność deweloperska Grupy Vantage ponownie odnotowała znaczący wzrost.

Segment mieszkaniowy wykazał wzrost przychodów za sprawą kontynuacji przekazania lokali w inwestycji Promenady Wrocławskie etap II-III, Patio House, Centauris etap III, a także rozpoczęcia przekazania lokali dla przedsięwzięć Promenady Wrocławskie etap IV, Centauris etap IV-V. Łącznie w 2016 roku Grupa przekazała nabywcom 513 lokali mieszkalnych i usługowych, o 44% więcej niż w 2015 roku.

Rok 2016 przyniósł skokowy wzrost liczby zawartych umów sprzedaży mieszkań i lokali usługowych. W analizowanym okresie Grupa Vantage zawarła umowy na sprzedaż 812 lokali, utrzymując jedną z czołowych pozycji na rosnącym wrocławskim rynku mieszkaniowym. W ocenie Zarządu Spółki Grupa Vantage Development ma potencjał by utrzymać pozytywny trend wzrostu sprzedaży lokali w kolejnych latach, na co wpływ będzie mieć m.in. wzbogacanie oferty na rodzimym rynku wrocławskim, jak również rozbudowa portfela inwestycyjnego na rynku warszawskim.

Tabela 3

Projekt	Liczba lokali w projekcie (z lokalami usługowymi)	Liczba lokali mieszkaniowych sprzedanych umową przedwstępną	Liczba lokali usługowych sprzedanych umową przedwstępną	Liczba lokali pozostałych do sprzedaży	Liczba przekazanych lokali mieszkaniowych	Liczba przekazanych lokali usługowych	Liczba lokali pozostałych do przekazania
Centauris etap III	103	11	-	-	40	-	-
Centauris etap IV-V	136	51	-	1	129	-	7
Promenady Wrocławskie etap I	256	1	-	1	1	-	1
Promenady Wrocławskie etap II	224	8	1	1	28	1	1
Promenady Wrocławskie etap III	210	11	2	1	28	2	2
Promenady Wrocławskie etap IV	331	195	9	51	94	7	230
Promenady Wrocławskie etap V	195	103	-	92	-	-	195
Promenady Wrocławskie etap VII	138	128	10	-	-	-	138
Dąbrowskiego 40	133	-	-	-	107	26	-

Patio House	61	30	-	-	50	-	-
Nowe Żerniki	60	32	-	28	-	-	60
Nowy Gaj etap I	131	61	-	70	-	-	131
Nowy Gaj etap II	132	-	-	132	-	-	132
Living Point Mokotów I	173	98	-	75	-	-	173
Living Point Mokotów II	169	49	-	120	-	-	169
Dom Saski	57	12	-	45	-	-	57
RAZEM	2 509	790	22	617	477	36	1 296

Drugi z podstawowych segmentów działalności Grupy – segment wynajmu nieruchomości komercyjnych, również odnotował w 2016 roku dynamiczny 13% wzrost sprzedaży, pomimo zmniejszenia portfela w związku ze sprzedażą projektu Galaktyka Park. Wpływ na wzrost przychodów miało sukcesywne komercjalizowanie powierzchni w budynku biurowym Promenady Zita jak również w parku handlowo - biurowym Grona Park oraz biurowcach Promenady Epsilon i Delta 44. W ocenie Zarządu Spółki rok 2017 przyniesie dalszy wzrost przychodów z wynajmu.

4. OTOCZENIE RYNKOWE

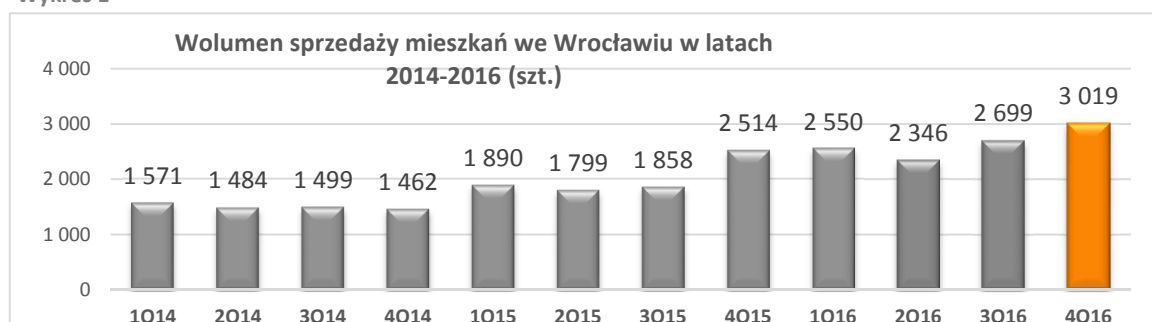
Grupa Vantage Development prowadzi swoją działalność deweloperską w segmencie mieszkaniowym na rynku wrocławskim oraz od 2015 roku na rynku warszawskim. Działalność w zakresie segmentu komercyjnego Grupy koncentruje się na rynku wrocławskim. Grupa jest także obecna w Zielonej Górze. Całość przychodów ze sprzedaży spółki i Grupy Kapitałowej Vantage Development osiągnięta jest na terenie kraju.

4.1. PIERWOTNY RYNEK MIESZKANIOWY WE WROCŁAWIU

Rok 2016 na pierwotnym rynku mieszkaniowym Wrocławia stanowił kolejny rok wysokich wyników, zarówno pod względem sprzedaży mieszkań, jak i ich podaży.

Według szacunków firmy Emmerson, w całym 2016 roku deweloperzy działający na rynku wrocławskim sprzedali ok. 10 600 mieszkań, co stanowi wynik o 20% wyższy niż w roku ubiegłym. Po raz kolejny szczyt sprzedaży przypadł na ostatni kwartał, w którym zawarto rekordową liczbę 3 019 umów sprzedaży. Rekordowo wysoka sprzedaż była przyczyną spadku poziomu oferty dostępnej na rynku pierwotnym Wrocławia – według stanu z końca grudnia oferowano łącznie 7 300 mieszkań, o 10,7% mniej w porównaniu ze stanem rynku z końca września ubiegłego roku.

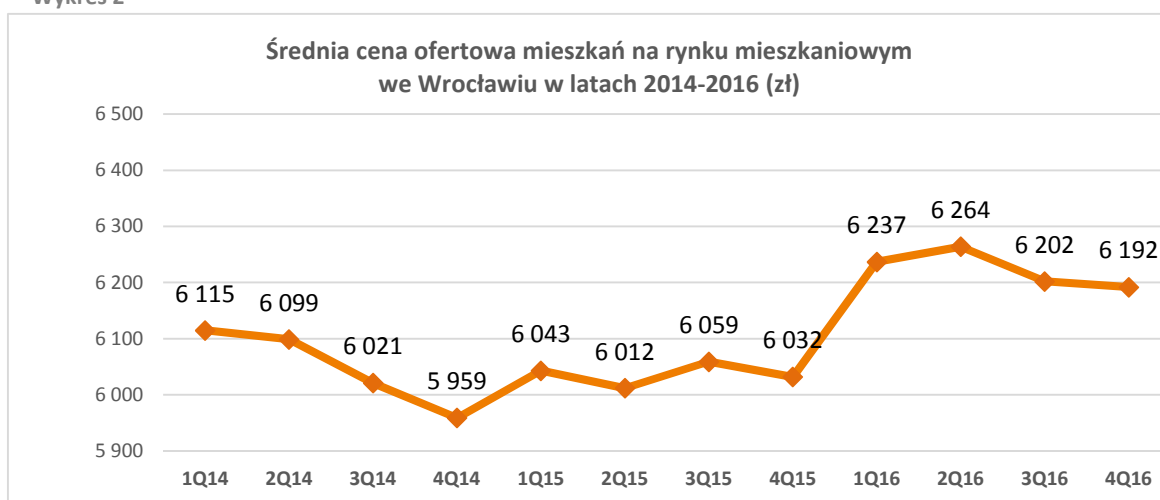
Wykres 1



Źródło: Pierwotny rynek mieszkaniowy Wrocławia – IV kwartał 2016, Emmerson

Spadek oferty wystąpił pomimo bardzo wysokiej aktywności deweloperów. W 2016 roku na terenie Wrocławia rozpoczęto komercjalizację ponad 100 projektów deweloperskich, w ramach których do oferty sprzedaży trafiło 9 800 mieszkań (tj. o ok. 4% więcej niż w 2015 roku). Na koniec 2016 roku na rynku wrocławskim w ofercie znajdowało się ponad 7 300 mieszkań co oznacza, że oferta wrocławskiego rynku zmniejszyła się o ok. 13% w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego.

Wykres 2



Źródło: Pierwotny rynek mieszkaniowy Wrocławia – IV kwartał 2016, Emmerson

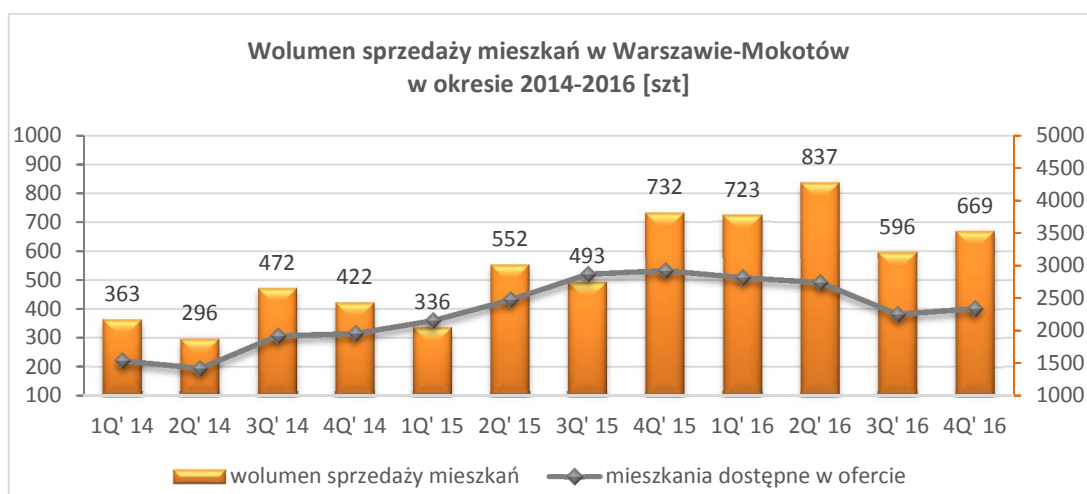
Rok 2016 to okres wyjątkowej stabilizacji cen na wrocławskim rynku mieszkaniowym. Średnia cena wszystkich mieszkań oferowanych na rynku pierwotnym oscylowała wokół poziomu 6 200 zł/m². Według danych publikowanych w raportach firmy Emmerson, na koniec 2016 roku średnia cena ofertowa mieszkań deweloperskich we Wrocławiu wynosiła 6 192 zł/m². W relacji do poprzedniego kwartału niemal się nie zmieniła (spadek zaledwie o 10 zł), natomiast w ujęciu rocznym widoczny jest wzrost przeciętnych cen ofertowych wynoszący ok. 2,6% w skali roku. W opinii Zarządu w najbliższym roku należy oczekiwać utrzymania wysokich wolumenów sprzedaży mieszkań przy nieznacznych wahaniami średniej ceny ofertowej.

4.2. PIERWOTNY RYNEK MIESZKANIOWY WARSZAWA-MOKOTÓW

Pierwotny rynek mieszkaniowy w Warszawie w 2016 roku zanotował bardzo dobre wyniki. Według danych firmy Emmerson, w okresie ostatnich czterech kwartałów sprzedano rekordową liczbę ponad 22 200 mieszkań. Jest to wynik niemal o 25% wyższy niż w 2015 roku. W tym samym okresie rynek warszawski zasilila rekordowa liczba nowych mieszkań w ilości ponad 22 000. W wyniku wyrównania po stronie popytu i podaży, oferta na koniec 2016 roku pozostała niemal na niezmiennym poziomie, w porównaniu do stanu na koniec roku 2015.

Mokotów zajmuje pozycję lidera na rynku warszawskim pod względem dostępnej oferty, pomimo iż w 2016 roku ofertę na terenie dzielnicy charakteryzowała tendencja spadkowa. W 2016 roku na terenie dzielnicy nastąpiło odwrócenie dotychczasowej relacji i w kolejnych kwartałach sprzedaż była wyższa niż liczba nowych mieszkań, wprowadzanych do oferty. Efektem tego zjawiska był spadek dostępnej na koniec 2016 roku oferty mieszkań o niemal 20% w stosunku do analogicznego okresu roku 2015. Wzrostowi sprzedaży w 2016 roku na terenie dzielnicy towarzyszył spadek średniej ceny ofertowej, który w skali roku wyniósł ok. 2%.

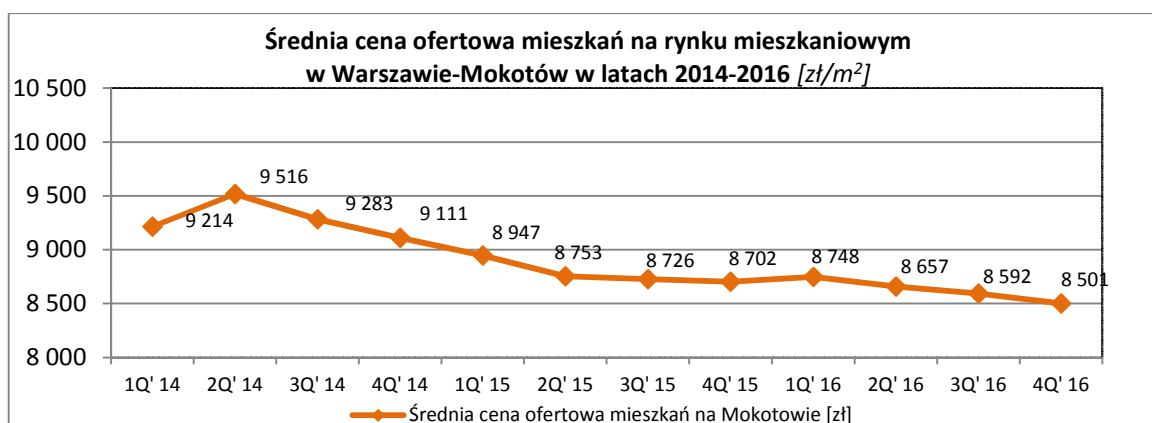
Wykres 3



źródło: Pierwotny rynek mieszkaniowy Warszawy – IV kwartał 2016, Emmerson

Sprzedaż kwartalną na Mokotowie w 2016 roku cechował wysoki wolumen transakcji. W pierwszym i drugim kwartale utrzymany został bardzo wysoki poziom - ponad 700 sprzedanych mieszkań w pierwszym kwartale, w II kwartale kolejny rekordowy wynik – ponad 800 sprzedanych mieszkań. W trzecim i czwartym kwartale widoczne jest osłabienie po stronie popytu, niemniej jednak sprzedaż nadal utrzymywała się na wysokim poziomie. W ujęciu rocznym sprzedaż na terenie dzielnicy wyniosła ponad 2 800 jednostek i była niemal o 35% wyższa niż wynik osiągnięty w 2015 roku. Pod względem sprzedaży Mokotów nadal zajmuje drugą pozycję w rankingu warszawskich dzielnic.

Wykres 4



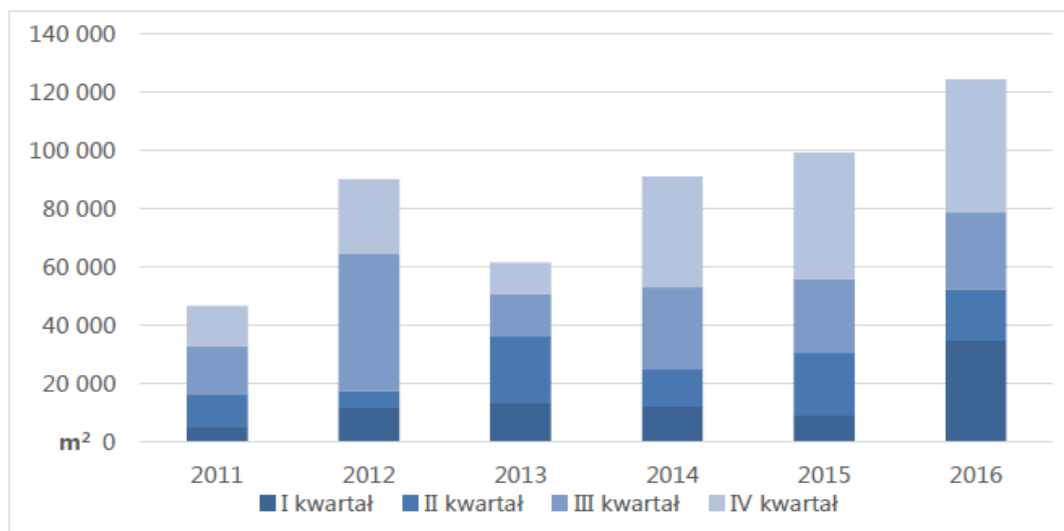
Rok 2016 upłynął pod znakiem spadków średniej ceny ofertowej na terenie dzielnicy. W okresie od stycznia do grudnia 2016 roku średnia cena ofertowa na analizowanym rynku spadła z poziomu 8 700 zł/m² do 8 500 zł/m². Jest to kontynuacja utrzymującej się od dłuższego okresu tendencji spadkowej cen, która pomimo niewielkich kwartalnych zmian, wskazuje na wyraźny spadek cen na terenie Mokotowa. Nadal ponad połowa oferty dostępnej na rynku zawiera się w przedziale cenowym 8 000 – 9 000 zł/m², ale zdecydowanie zmniejszył się udział mieszkań z segmentu premium, w cenach powyżej 9 000 zł/m². Pod względem średniej ceny za metr kwadratowy mieszkania, Mokotów pozostaje w grupie dzielnic, w których średnia cena jest wyższa niż średnia cena w całej Warszawie.

4.3. RYNEK KOMERCYJNY WE WROCŁAWIU

Na koniec 2016 roku wrocławski rynek powierzchni biurowej pozostaje drugim po Krakowie (916 000 m² nowoczesnych biur, w tym około 831 000 m² na wynajem) największym regionalnym rynkiem biurowym w Polsce. Całkowite zasoby powierzchni biurowej we Wrocławiu na koniec IV kwartału 2016 roku szacowane były na około 848 000 m², z czego około 798 000 m² przeznaczone było na wynajem, natomiast 50 000 m² – na własne potrzeby właścicieli. Nie słabnie również aktywność budowlana na wrocławskim rynku nieruchomości biurowych. W 2016 roku we Wrocławiu ukończono realizację 141 500 m² nowoczesnej powierzchni biurowej w 14 projektach, z czego osiem inwestycji o łącznej powierzchni 79 400 m² zostało oddane do użytku w IV kwartale. Według danych Knight Frank, na koniec grudnia 2016 roku na etapie budowy pozostawało 166 000 m² powierzchni biurowej w 22 projektach.

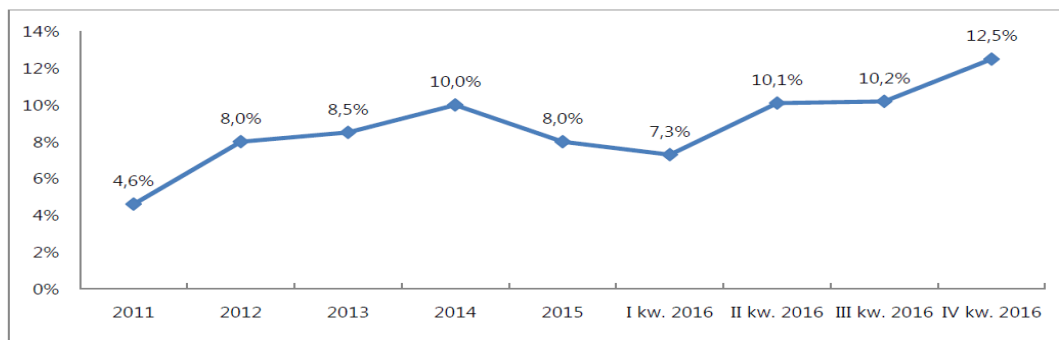
W okresie od października do grudnia 2016 roku w stolicy Dolnego Śląska podpisano umowy najmu na około 45 600 m². Wolumen popytu w IV kwartale 2016 roku był ponad dwukrotnie wyższy w porównaniu ze średnim kwartalnym popytem notowanym w latach 2011 - 2015 (19 400 m²) i o 5% wyższy niż wolumen odnotowany w IV kwartale 2015 roku. Jednocześnie w całym 2016 roku podpisano umowy obejmujące blisko 124 500 m², co stanowiło historyczny rekord na wrocławskim rynku biurowym. W minionym roku wśród zawartych transakcji przeważały umowy przednajmu stanowiąc 40% wszystkich umów, nowe umowy obejmowały 23% podpisanych umów, renegecje i ekspansje objęły odpowiednio 14% i 9% wynajętej powierzchni zaś 13% stanowiły powierzchnie zajęte przez ich właścicieli.

Wykres 5 Wolumen transakcji najmu powierzchni biurowej we Wrocławiu (2011 – 2016)



Na koniec grudnia 2016 roku we Wrocławiu około 106 200 m² powierzchni pozostawało bez najemcy, co odpowiada współczynnikowi pustostanów na poziomie 12,5% całkowitych zasobów. Oznacza to wzrost współczynnika o 2,3 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem i aż o 4,5 pp. w odniesieniu do analogicznego okresu poprzedniego roku, co wynika z relatywnie wysokiego poziomu nowej podaży oraz z faktu, że budynki te nie były w pełni wynajęte w momencie dostarczenia na rynek.

Wykres 6 Współczynnik pustostanów we Wrocławiu (2011 – IV kw. 2016 roku)



Źródło: Knight Frank, PORF

W minionym kwartale czynsze ofertowe pozostawały na poziomie zbliżonym do stawek oferowanych w poprzednich okresach. Czynsze wywoławcze w obiektach klasy A kształtowały się między 13 a 15,5 EUR/m²/miesiąc, natomiast w budynkach klasy B między 10 - 13 EUR/m²/miesiąc lub 40-55 zł/m²/miesiąc. Czynsze efektywne były przeciętnie ok. 10 - 15% niższe niż oferowane stawki wywoławcze.

W opinii Zarządu, wraz ze wzrastającą podażą nowej powierzchni biurowej w 2017 roku wskaźnik pustostanów we Wrocławiu może kształtować się na poziomie 10 – 12 %, a stawki czynszu w związku z rosnącą konkurencją mogą ulec nieznacznemu obniżeniu. Równocześnie w ocenie Zarządu w średnim terminie wzrost dostępnej nowoczesnej powierzchni biurowej, w połączeniu z atutami Wrocławia czyniącymi miasto jednym z najdynamiczniej rozwijających się ośrodków biznesowych w Polsce, będzie stymulował napływ do Wrocławia firm, w tym firm zagranicznych, zwiększając popyt na powierzchnie biurowe. Na atrakcyjność inwestycyjną rynku biurowego Wrocławia w dłuższej perspektywie kluczowy wpływ mieć będzie korzystna gama najemców. Według szacunków ponad 1/3 powierzchni biurowej we Wrocławiu zajmują firmy z sektorów IT, finansowego, R&D (badania i rozwój), BPO (outsourcing procesów biznesowych) oraz SSC (centrum usług wspólnych), z których część przeniosła się do Wrocławia między innymi ze względu na dostępność wysoko wykwalifikowanej kadry pracowniczej, lokalizację, infrastrukturę transportową.

II. Działalność Grupy Kapitałowej Vantage Development

Działalność Grupy Kapitałowej Vantage Development skoncentrowana jest na realizacji projektów mieszkaniowych, tj. budowie i sprzedaży mieszkań na terenie Wrocławia, gdzie Emitent jest jednym z liderów i Warszawy. Dodatkowo Grupa z sukcesami prowadzi działalność na rynku komercyjnym, tj. budowie i wynajmie powierzchni biurowych i w parkach handlowych na terenie Wrocławia.

1. PROJEKTY DEWELOPERSKIE REALIZOWANE PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ VANTAGE DEVELOPMENT

1.1. PROJEKTY MIESZKANIOWE REALIZOWANE WE WROCŁAWIU

Promenady Wrocławskie

Promenady Wrocławskie to wyjątkowa inwestycja na mapie Wrocławia. Na zlokalizowanym wzdłuż głównej odnogi Odry i oddalonym zaledwie o 3 km od Rynku, obszarze 15 hektarów powstaje nowa dzielnica Wrocławia z dwiema wyodrębnionymi strefami – mieszkaniowo usługową (obejmującą docelowo około 2 000 mieszkań) oraz biurową (Promenady Business Park oferujące około 90 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej). Ważną częścią projektu są liczne zaplanowane tereny zielone oraz własne nadbrzeże.

Część mieszkaniowa obszaru zostanie zrealizowana w 10 etapach. W trzech już zakończonych wybudowano łącznie 675 mieszkań oraz powierzchnię usługową. Obecnie trwa sprzedaż IV i V etapu inwestycji, a na koniec 2016 roku w ofercie pozostawało 147 lokali.



Centauris

Centauris to kompleks mieszkaniowy zlokalizowany zaledwie 4 km od wrocławskiego Rynku, w prestiżowej dzielnicy Wrocławia Krzyki – Borek. Dodatkowym atutem jest sąsiedztwo osiedla z Parkiem Skowronim – wymarzone miejsce do rodzinnego wypoczynku, codziennej aktywności fizycznej czy relaksu. Osiedle zostało zrealizowane w 5 etapach. Z ponad 450 mieszkań, które składały się na całość projektu, w sprzedaży zostało już tylko jedno mieszkanie.



ul. Dąbrowskiego 40, Wrocław

Budynek przy ulicy Dąbrowskiego to inwestycja zrealizowana w ramach pierwszego w Polsce instytucjonalnego Funduszu Mieszkań na Wynajem. W ramach projektu powstało 130 lokali jedno-, dwu- i trzypokojowych. Wszystkie zostały wykończone pod



klucz. Transakcja została zakończona w listopadzie 2016, kiedy to po zakończonej w terminie budowie inwestycja została przekazana na ręce nowego właściciela.

To pierwsza inwestycja zakupiona przez Fundusz Mieszkań na Wynajem we Wrocławiu.

Nowe Żerniki

Inwestycja realizowana jest w ramach inicjatywy Gminy Wrocław – WUWA II Nowe Żerniki. Inspiracją dla organizatorów przedsięwzięcia była wystawa sprzed ponad osiemdziesięciu lat – Wohnung und Werkraum (WuWA) – modelowe osiedle wzniesione w ramach wystawy WuWA, które okazało się jednym z bardziej spektakularnych eksperymentów architektonicznych na świecie. Obecnie trwa budowa i proces sprzedaży. Projekt przewiduje 60 mieszkań, o powierzchniach od 44 do 62 m². Wszystkie mieszkania będą miały obszerne balkony, a lokale na parterze ogródki. Inwestycję charakteryzować będzie kameralny klimat, który zapewni ażurowa pergola oddzielająca wewnętrzny dziedziniec budynku od ulicy. Zakończenie budowy planowane jest na II kwartał 2017 roku.



Nowy Gaj

Nowy Gaj to dwa nowoczesne, siedmiokondygnacyjne budynki które powstają przy ulicy Żegiestowskiej, w północno-zachodniej części Gaju. W naszej ofercie znajdują się 293 jasne, funkcjonalne mieszkania o powierzchni od 34 do 99 m². Wszystkie posiadają będą balkony lub przestronne tarasy. Do dyspozycji mieszkańców będzie ponadto parking podziemny, komórki lokatorskie i pomieszczenia na rowery. Budynki będą częściowo ogrodzone, chronione i monitorowane. Pierwszy z dwóch budynków zostanie oddany do użytku już w III kwartale 2017 roku. Obecnie trwa sprzedaż obu etapów inwestycji.



Login City

Nowy, wrocławski projekt Vantage Development przewiduje realizację 138 mieszkań przy ulicy Grabiszyńskiej. W inwestycji przewidziano także lokale usługowe na parterze oraz powierzchnię biurową na pierwszym i drugim piętrze. Budowa rozpoczęła się w I kwartale 2017 roku.



ul. Małopanewska

Nowy wrocławski projekt Vantage Development powstanie na działce o powierzchni 3 hektarów, która zlokalizowana jest na wrocławskim osiedlu Popowice przy ulicy Małopanewskiej. Obecnie trwają prace nad przygotowaniem projektu, który zakładać będzie realizację wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. Budowa pierwszego etapu ruszy w II kwartale 2017 roku.

1.2. PROJEKTY MIESZKANIOWE REALIZOWANE W WARSZAWIE

Living Point Mokotów, Warszawa

Pierwsza inwestycja realizowana jest w Warszawskiej dzielnicy Mokotów, na parceli zlokalizowanej przy ul. Konstruktorskiej. Do sprzedaży trafiło 341 lokali w dwóch nowoczesnych obiektach wielorodzinnych o eleganckim charakterze. Doskonała lokalizacja inwestycji zapewni łatwą komunikację z Centrum miasta przy jednoczesnej bliskości punktów handlowo-usługowych w tym galerii Mokotów. Oba etapy projektu są w trakcie realizacji a w ofercie pozostało 195 lokali.



Dom Saski, Warszawa

Drugi po Living Point Mokotów projekt warszawski. Na Saskiej Kępie, ulubionej dzielnicy wielu warszawiaków, powstaje 56 mieszkań. Szklana fasada oraz duże okna, przestronne tarasy i balkony to elementy, które przyszłym mieszkańcom pozwolą w pełni wykorzystać potencjał miejsca i gwarantują widok na panoramę miasta oraz wyciszenie odgłosów metropolii. Obecnie trwają prace budowlane i sprzedaż mieszkań.



Vena Mokotów, Warszawa

Trzeci warszawski projekt to 3 nowoczesne budynki mieszkalne z garażem podziemnym usytuowane przy ulicy Pory w dzielnicy Mokotów. Do oferty trafią 183 mieszkania o podwyższonym standardzie. Do wyboru są lokale zarówno mniejsze z balkonami, jak i większe z tarasami i ogródkami. Na ostatnim piętrze dostępne będą klimatyczne mieszkania z antresolami. Realizacja projektu rozpoczęła się w styczniu 2017 roku.



1.3. PROJEKTY KOMERCYJNE

Promenady Zita

Promenady Zita to kolejny biurowiec projektu Promenady Business Park. Inwestycja została zrealizowana w czterech fazach, a całkowita powierzchnia użytkowa biur do wynajęcia wynosi 22,96 tys. m². Dla najemców dostępne są 394 miejsca postojowe. Wysokiej jakości instalacje gwarantują komfort pracy oraz ograniczenie kosztów związanych z eksploatacyjną powierzchnią, czego potwierdzeniem jest certyfikat LEED na najwyższym poziomie Platinum.



Zakończenie budowy ostatniej fazy budynku Promenady Zita nastąpiło we wrześniu 2016 roku. Na koniec 2016 roku poziom komercjalizacji wynosił 50%.

Grona Park

Park Handlowy mieści się na terenie o powierzchni 1 hektara przy ul. Wiejskiej w Zielonej Górze. Obiekt handlowy na koniec 2016 r. wynajęty był w 60%. Jednym z pierwszych najemców Parku Handlowego Grona Park został supermarket „Piotr i Paweł”, którego lokal zajmuje przeszło 1 000 m² powierzchni. Pozostali najemcy to marka odzieżowa KIK, Kolporter - dystrybutor prasy i towarów FMCG, oraz TelePizza. Grona Park to 2 881 m² powierzchni handlowej oraz budynek biurowy o pow. 900 m². Budynek biurowy wynajęty został w 100%.



Galaktyka Park

Galaktyka to Park Handlowy położony tuż obok prestiżowego osiedla Centauris i Parku Skowroniego w samym sercu dzielnicy Krzyki-Borek. W maju 2016 dokonano sprzedaży 100% udziałów spółki celowej posiadającej obiekt inwestorowi zewnętrznemu, Grupie Napollo. Wartość transakcji wyniosła ok. 33 mln zł. Całość inwestycji tworzą dwa budynki o łącznej powierzchni handlu i usług ponad 5 300 m² powierzchni.



2. PODSTAWOWI KONTRAHENCI GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

W związku z podstawową działalnością Grupy Kapitałowej, która w najistotniejszym obszarze jest związana z realizowanymi projektami deweloperskimi, w roku 2016 głównymi dostawcami Grupy były firmy budowlane realizujące w formie generalnego wykonawstwa budowy poszczególnych obiektów.

Grupa poza zakupami działek, obsługą zarządczą oraz prawną projektów inwestycyjnych bezpośrednio nie prowadzi prac budowlanych. Większość działań związanych z przeprowadzaniem procesu inwestycyjnego należy do obszaru odpowiedzialności Generalnych Wykonawców. Generalni Wykonawcy są wyłaniany na etapie budżetowania poszczególnych projektów. Proces ich wyłaniania opiera się na analizie wskaźników ekonomicznych oraz wszelkich aspektów pozwalających sprawnie i terminowo doprowadzić projekt do fazy przekazania lokali klientom końcowym. Dzięki takiej organizacji projektu do Generalnych Wykonawców należy obowiązek organizacji, synchronizacji i optymalizacji działań poszczególnych wykonawców usług na placu budowy. Spółka, przeprowadzając działania budżetowania projektów inwestycyjnych, ocenia oferty poszczególnych wykonawców tak, aby do każdego projektu dobrać optymalnego dostawcę usługi budowlanej

W roku 2016 Grupa Vantage prowadziła współpracę z trzema generalnymi wykonawcami. Strukturę obrotów z poszczególnymi Generalnymi Wykonawcami w 2016 roku przedstawia poniższa tabela.

Tabela 4

Główni dostawcy	2016	
	Wartość [tys. zł]	Struktura [%]
ERBUD S.A.	89 823,9	57%
Aldesa Construcciones S.A.	37 587,3	24%
Karmar S.A.	31 337,9	20%
Razem koszty operacyjne	158 749,1	100%

Grupa bardzo dobrze ocenia współpracę w dotychczasowymi kontrahentami:

- Erbud S.A.;
- Karmar S.A.;

Znaczącym partnerem w roku 2016 stała się także firma Aldesa Construcciones S.A., prowadząca projekt Promenady IV.

Mimo, iż ERBUD S.A. realizuje większość inwestycji i wartość umów podpisanych z tym dostawcą stanowi blisko 60% wartości wszystkich umów z Generalnymi Wykonawcami, według oceny Zarządu nie istnieje uzależnienie od tego podmiotu. Nie istnieją także żadne powiązania formalne pomiędzy spółkami Grupy Kapitałowej Vantage a ERBUD S.A.

Po stronie przychodów z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności mamy do czynienia z dużą dywersyfikacją klientów i nie występuje ryzyko uzależnienia Grupy od poszczególnych odbiorców. Transakcje z żadnym z odbiorców nie przekroczyły 10% przychodów Grupy.

3. PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

3.1. CELE I PLAN DZIAŁAŃ GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT NA 2017 ROK

Zarówno sytuacja finansowa Grupy Vantage Development, jak i należący do niej bank ziemi, w skład którego wchodzi nieruchomości w doskonałych lokalizacjach, zapewniają Grupie bardzo dobre perspektywy rozwoju. Jednocześnie Grupa Vantage na bieżąco dokonuje zakupów nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach zarówno na rynku wrocławskim, jak i warszawskim. Analizując otoczenie Grupy, czynnikiem o znaczącym wpływie na jej działalność w 2017 roku nadal będą miały prognozowane niskie stopy procentowe. Zapewniają one niższe koszty finansowania zarówno dla Grupy, jak i jej potencjalnych klientów, co powinno pozytywnie przełożyć się na działalność Grupy Vantage Development w 2017 roku.

Kondycja sektora nieruchomości w 2017 roku będzie dalej dobra, choć należy podkreślić, że utrzymanie takiej jak w roku 2016 dynamiki sprzedaży będzie zadaniem niezwykle trudnym. Wynika to przede wszystkim z bardzo wysokich poziomów, jakie spółki deweloperskie notowały w ciągu minionych dwunastu miesięcy, dużego nasycenia na rynku oraz rosnącej konkurencji. Wpływ na rynek nieruchomości może mieć także wprowadzenie konieczności posiadania 20-procentowego wkładu własnego przy zaciąganiu kredytu hipotecznego, choć w tym momencie należy podkreślić, że coraz więcej nabywców mieszkań dokonuje zapłaty ceny bez zaciągania kredytu hipotecznego.

Dobrej kondycji całego sektora sprzyjać będzie jednak otoczenie makroekonomiczne. Poprawiające się dane odnośnie wzrostu gospodarczego i niskie bezrobocie przekładają się na rosnące możliwości społeczeństwa odnośnie zakupu nieruchomości. Ważnym czynnikiem wzmacniającym popyt na mieszkania będzie także rosnąca liczba przyjeżdżających do Polski cudzoziemców, którzy szukają przy tym możliwości już nie tylko wynajęcia, ale i zakupu własnego mieszkania.

W odniesieniu do cen zakupu nieruchomości w roku 2017 nie należy spodziewać się daleko idących zmian, choć należy brać pod uwagę powracającą inflację. Może ona w dłuższej perspektywie przełożyć się na ceny materiałów budowlanych, a co za tym idzie, wzmocnić przesłanki do wzrostu cen nieruchomości. Z drugiej strony rosnąca inflacja może stać się podstawą do podniesienia w Polsce stóp procentowych, co znajdzie odzwierciedlenie w oprocentowaniu kredytów hipotecznych.

Niezależnie jednak od wymienionych czynników popyt na rynku utrzyma się na wysokim, zadowalającym deweloperów poziomie, a sytuacja całego sektora pozostanie stabilna i dobra.

Realizowana przez Zarząd strategia zakłada z jednej strony wykorzystanie obecnego potencjału Grupy tkwiącego w należących do niej nieruchomościach, a z drugiej – pozyskiwanie nowych terenów umożliwiających rozwój w kolejnych latach. Wydatki Grupy na nabycie nowych nieruchomości z przeznaczeniem na realizowanie projektów w roku 2016 przekroczyły 73 mln zł. W swoich działaniach Grupa udowadnia umiejętność sprawnego przygotowania atrakcyjnych projektów, nie tylko na posiadanych wcześniej nieruchomościach, ale również na tych nowo nabytych, co w połączeniu ze zdolnością efektywnego pozyskiwania i wykorzystywania środków finansowych zapewnia możliwość realizacji przyjętej strategii.

Do celów strategicznych Grupy Vantage na rok 2017 zalicza się:

- utrzymanie jednej z czołowych pozycji na rynku wrocławskim,
- wzmocnienie swojej pozycji na rynku stołecznym,
- uzupełnienie banku ziemi dla realizacji nowych projektów deweloperskich w Warszawie jak i na rodzimym rynku,

- optymalizowanie kosztów struktur, projektowania i budowy,
- zwiększenie poziomu komercjalizacji projektów biurowych i handlowych,
- zmniejszenie zaangażowania aktywów w projekty komercyjne.

W 2017 roku Grupa planuje:

- wprowadzić do oferty ponad 1 100 lokali,
- sprzedać około 900 lokali,
- przekazać ponad 800 lokali,
- pozyskać najemców na około 10 tys. m² powierzchni komercyjnej,
- rozbudować portfel nieruchomości mieszkaniowych poprzez zakupy nieruchomości, pozwalające na realizację kolejnych 800 lokali

Harmonogram działań zaplanowany na rok 2017 przedstawia się następująco:

		Liczba lokali	1Q 2017	2Q 2017	3Q 2017	4Q 2017
WROCLAW	Promenady IV	331				Zakończenie sprzedaży
	Promenady V	195				Zakończenie realizacji
	Promenady VI	284	Rozpoczęcie realizacji			
	Promenady VII	138			Zakończenie realizacji	
	Promenady VIII i XI	224				Rozpoczęcie realizacji
	Nowe Żerniki	60		Zakończenie budowy		Zakończenie sprzedaży
	Nowy Gaj I	131			Zakończenie realizacji	
	Nowy Gaj II	132	Rozpoczęcie sprzedaży			
	Małopanewska I	198		Rozpoczęcie realizacji		
	Małopanewska II	88				Rozpoczęcie realizacji
	Grabiszyńska	138	Rozpoczęcie realizacji			

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

		Liczba lokali	1Q 2017	2Q 2017	3Q 2017	4Q 2017
WARSZAWA	Living Point Mokotów I	169			Zakończenie realizacji	
	Living Point Mokotów II	176				
	Dom Saski	57				Zakończenie realizacji
						Zakończenie sprzedaży
	Vena Mokotów	186	Rozpoczęcie realizacji			

3.2. NIERUCHOMOŚCI W POSIADANIU GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT NA 2016 ROK

Grupa Kapitałowa Vantage Development swoje plany opiera na posiadanych na koniec 2016 roku nieruchomościach (banki ziemi) oraz nieruchomościach nabytych przez Grupę do momentu opublikowania skonsolidowanych wyników rocznych za 2016 rok.

NIERUCHOMOŚCI NIEPRACUJĄCE W POSIADANIU GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

W posiadaniu Grupy znajdują się grunty o przeznaczeniu inwestycyjnym zlokalizowane na terenie Wrocławia i okolic o. Nieruchomości gruntowe będące w posiadaniu Grupy dają możliwość realizacji projektów biurowych o powierzchni około 75 tys. m².

Tabela 5

Spółka i lokalizacja gruntu	Właściciel/użytkownik wieczysty	Klasyfikacja w sprawozdaniu skonsolidowanym	Numer księgi wieczystej	powierzchnia [m ²]	Wartość w sprawozdaniu skonsolidowanym [tys. zł]	Plany inwestycyjne	Szacowana wartość na 1 m ² PU [zł]
Wrocław, ul. Rychalska	VD ER sp. z o.o.	Nieruchomości inwestycyjne	WR1K/00330457/0; WR1K/00053490/7; WR1K/00296645/4; WR1K/00296647/8; WR1K/00296654/0; WR1K/00296637/5	49 494	64 700	Nieruchomość zgodnie z MPZP z przeznaczeniem na zabudowę biurowo-usługową Promenady Business Park. Spółka posiada koncepcję zabudowy trzema budynkami biurowymi o łącznej powierzchni najmu ok. 62 000 m ² powierzchni. Realizacja poszczególnych etapów będzie rozpoczynać się w latach 2017-2022. Jednocześnie spółka podejmuje działania związane z doprowadzeniem do zmiany MPZP w celu dopuszczenia na tym terenie zabudowy mieszkaniowej.	1 012
Gamma Office (Wrocław, ul. Fabryczna 8-10)	IPD Południe sp. z o.o.	Nieruchomości inwestycyjne	WR1K/00030242/7	4 731	9 860	Nieruchomość zlokalizowana w dynamicznie rozwijającym się wrocławskim obszarze biurowym. Spółka posiada ważną PnB biurowca o powierzchni użytkowej ok. 13 400 m ² . Nieruchomość obecnie zabudowana i wynajmowana w celu zminimalizowania kosztów utrzymania. Realizacja prawdopodobnie nie rozpocznie się wcześniej niż w perspektywie 3 lat.	736

Wrocław, ul. Ślężna 116A	IPD Południe sp. z o.o.	Nieruchomości inwestycyjne	WR1K/00208499/2; WR1K/00121395/9	5 130	5 475	Nieruchomość przy drodze wjazdowej z autostrady A4 do Centrum Wrocławia, na skrzyżowaniu z obwodnicą śródmiejską w sąsiedztwie realizowanych przez spółkę projektów Centauris i Galaktyka. Przeznaczenie zgodnie z MPZP to zabudowa mieszkaniowa lub usługowa. Nieruchomość obecnie zabudowana i wynajmowana w celu zminimalizowania kosztów utrzymania. Spółka przygotowuje model efektywnego wykorzystania nieruchomości.	bd.
Słoneczne Sady (Sadków k/Wrocławia)	IPD Południe sp. z o.o.	Nieruchomości inwestycyjne	WR1S/00037134/3; WR1S/00037133/6	94 490	9 950	Nieruchomość składająca się z 56 działek z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodziną i bliźniaczą oraz usługi wspierające (MPZP). Nieruchomość zlokalizowana około 15 km w kierunku południowo-zachodnim od centrum Wrocławia. Na terenie spółka zrealizowała I etap projektu obejmujący 16 domów jednorodzinnych oraz 15 domów realizowanych przez indywidualnych inwestorów. Obecnie nie są planowane dalsze etapy, realizowana jest sprzedaż poszczególnych działek dla inwestorów indywidualnych.	bd.

4. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

4.1. RYZYKO ZWIĄZANE Z KONCENTRACJĄ ŚWIADCZENIA USŁUG JEDYNIEM NA RZECZ SPÓŁEK Z GRUPY VANTAGE

Spółka Vantage Development S.A. świadczy usługi głównie na rzecz spółek z Grupy Vantage, których podstawowym przedmiotem działalności jest działalność deweloperska. W związku z tym Spółka narażona jest pośrednio na ryzyka związane z wykonywaniem działalności deweloperskiej. Spółki z Grupy Vantage w większości ze Spółką łączą umowy o zarządzanie projektami deweloperskimi. Tym samym Spółka poprzez swoje działania, dzięki doświadczeniu i znajomości rynku stara się minimalizować ryzyka związane z wykonywaniem działalności deweloperskiej.

4.2. RYZYKO ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ EKONOMICZNĄ W KRAJU

Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Spółki, jest ściśle związana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany PKB, wysokość stóp procentowych, bezrobocie, inflacja. Wszystkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe domy i mieszkania oraz nieruchomości komercyjne, a także wzrostu kosztów obsługi zadłużenia, co w efekcie mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.

4.3. RYZYKO ZWIĄZANE Z NIETERMINOWYMI ZAPŁATAMI

W związku z ewentualnymi opóźnieniami płatności przez kontrahentów istnieje ryzyko, że w związku z koniecznością wykorzystania obcych źródeł finansowania mogą wzrosnąć koszty finansowe, co mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację Spółki.

4.4. RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZREALIZOWANIEM ZABEZPIECZEŃ NA AKTYWACH SPÓŁKI

Spółka ustanowiła na rzecz banków kredytuujących projekty deweloperskie zabezpieczenia, między innymi w postaci zastawów rejestrowych na udziałach i akcjach w spółkach z Grupy Vantage oraz hipotek na nieruchomościach będących własnością bądź w użytkowaniu wieczystym Spółki. Spółka zwraca uwagę na fakt, iż pomimo że w chwili obecnej zobowiązania spłacane są terminowo, Spółka nie może zagwarantować, iż w przyszłości spłaty będą realizowane przez Spółkę w terminie. W konsekwencji banki mogą być uprawnione do zaspokojenia swoich wierzytelności przez wykonanie uprawnień związanych z ustanowionymi zabezpieczeniami na obciążonych składnikach majątkowych. Stan taki mógłby utrudnić Spółce możliwość prowadzenia działalności na zakładanym poziomie, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.

4.5. RYZYKO ZWIĄZANE Z ZAWIERANIEM TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W toku prowadzonej działalności Spółka i inne podmioty z Grupy Vantage zawierają wiele transakcji z podmiotami powiązаныmi, w tym podmiotami powiązаныmi ze Spółką kapitałowo oraz podmiotami zależnymi od głównych akcjonariuszy. Transakcje te zapewniają efektywne prowadzenie działalności gospodarczej w ramach Grupy Vantage i obejmują, między innymi, wzajemne świadczenie usług, przenoszenie aktywów, kompensatę wzajemnych należności oraz inne transakcje, dokonywane w ramach Grupy Kapitałowej. Z uwagi na przepisy podatkowe dotyczące warunków transakcji zawieranych przez podmioty powiązane, w tym w szczególności stosowanych w tych transakcjach cen (ceny transferowe) oraz wymogów dokumentacyjnych odnoszących się do takich transakcji, nie można wykluczyć, iż Grupa

może być przedmiotem kontroli i innych czynności sprawdzających podejmowanych przez organy podatkowe w powyższym zakresie. Ewentualne zakwestionowanie przez organy podatkowe transakcji realizowanych z udziałem podmiotów powiązanych, w tym ich warunków cenowych, terminów płatności, celowości lub innych warunków takich transakcji, włączając w to także transakcje związane z realizacją praw z akcji Spółki, może mieć negatywny wpływ na sytuacją finansową Spółki.

4.6. RYZYKO CEN NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH ORAZ CEN GRUNTÓW

Wyniki finansowe oraz poziom marż realizowanych przez Grupę zależy w dużym stopniu od cen nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, w szczególności we Wrocławiu. W przypadku znaczącego spadku cen Grupa 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 Grupa realizowałaby relatywnie niższe marże na projektach prowadzonych z wykorzystaniem gruntu nabytego po wyższych cenach.

4.7. RYZYKO ZWIĄZANE OGRANICZONĄ LICZBĄ GENERALNYCH WYKONAWCÓW I ICH SYTUACJĄ FINANSOWĄ

Realizacja projektów deweloperskich przez Grupę odbywa przy udziale generalnego wykonawstwa. Terminowość wykonawstwa jak i kondycja finansowa generalnych wykonawców mają bezpośredni wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki finansowe. Grupa ogranicza powyższe ryzyko poprzez zmożoną okresową kontrolę prowadzonych projektów, pod kątem terminowości i jakości wykonawstwa, co pozwala na podjęcie szybkiego reagowania w sytuacjach kryzysowych. Wieloletnia i pozytywnie oceniana przez Grupę współpraca z generalnymi wykonawcami, wpływa na rozszerzanie współpracy na kolejnych projektach deweloperskich.

4.8. RYZYKO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH, KOMERCYJNYCH I HANDLOWYCH

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę, wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania, a następnie budowy. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe, takie projekty są, ze swej istoty, obarczone określonym ryzykiem. Wystąpienie jakiegokolwiek ryzyka związanego z działalnością deweloperską 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 Grupy.

4.9. 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 Grupy.

4.10. RYZYKO REGULACYJNE

Grupa w realizacji swoich celów, w aktualnym stanie legislacyjnym, narażona jest a ryzyko nadmiernego unormowania prawnego określonego wycinka realiów społeczno-gospodarczych, ograniczającego, albo zmieniającego wolność gospodarczą, ryzyko niedostatecznego uregulowania danego obszaru realiów społeczno-gospodarczych, pozostawienie luk prawnych, ryzyko niestosowalności w praktyce określonych unormowań prawnych, ryzyko inflacji aktów prawnych. Wskazane ryzyka regulacyjne minimalizowane są poprzez stałe monitorowanie i opiniowanie aktów prawnych, informowanie pracowników, współpracowników oraz jednostek organizacyjnych Grupy Vantage o obowiązkach płynących ze zmian obowiązującego prawa

4.11. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU VANTAGE DEVELOPMENT S.A. I GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

Czynniki istotne dla rozwoju Spółki jak i Grupy są tożsame i dotyczą całej Grupy. Vantage Development S.A. koordynuje i nadzoruje działania całej Grupy Vantage i w ramach istotnych czynników rozwoju zwraca uwagę na:

CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE:

- a) dynamika popytu i podaży produktów mieszkaniowych w Polsce,
- b) dynamika popytu i podaży powierzchni biurowych w Polsce,
- c) zmiany regulacyjne związane z obrotem nieruchomościami gruntowymi,
- d) uruchomienie środków z budżetu EU przeznaczonych na rozwój infrastruktury co może zmniejszyć zainteresowanie firm budowlanych realizacją projektów mieszkaniowych,
- e) ingerencja rządowa na rynek nieruchomości mieszkaniowych poprzez programy MDM, Mieszkanie+.

CZYNNIKI WEWNĘTRZNE:

- a) kurczący się bank ziemi umożliwiający samodzielną realizację projektów w perspektywie kolejnych dwóch lat.
- b) bezpieczny i efektywny model biznesowy (koncentracja na zarządzaniu procesem deweloperskim oraz sprzedaży i marketingu z wykorzystaniem zewnętrznych usług: projektantów, generalnych wykonawców oraz zarządców nieruchomości),
- c) doświadczona kadra menadżerska, realizująca z sukcesem projekty Grupy,
- d) innowacyjne i atrakcyjne projekty, tworzone przez najlepsze pracownie architektoniczne.

4.12. GŁÓWNE CECHY STOSOWANYCH W SPÓŁCE I W GRUPIE VANTAGE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

W roku obrotowym 2016 spółka Vantage Development S.A. stosowała zasady systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych, zgodnych i w zakresie przewidzianym dla spółek, których akcje są notowane na GPW.

Za przygotowywanie sprawozdań finansowych odpowiedzialny jest pion ekonomiczno - administracyjny kierowany przez Dyrektora Ekonomiczno Administracyjnego – Członka Zarządu Spółki.

Księgi rachunkowe poszczególnych spółek Grupy Vantage prowadzone są przez Centrum Księgowe w ramach spółki Impel Business Solutions sp. z o.o., która świadczy usługi rachunkowo - księgowo oraz kadrowo - płacowe na rzecz Vantage Development i pozostałych spółek Grupy.

Sprawozdania finansowe Vantage Development S.A. i spółek Grupy zatwierdzane są przez ich głównych księgowych, skonsolidowane sprawozdania Vantage Development S.A. zatwierdzane są przez głównego księgowego Emitenta.

Przy sporządzaniu sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych obowiązuje jednolity format narzędzia, który obowiązuje również dla wyliczania podatków (podatek dochodowy od osób prawnych i podatek VAT).

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa sprawozdania finansowe poddawane są odpowiednio przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Przeglądowi podlega w szczególności adekwatność danych finansowych oraz zakres koniecznych ujawnień. Wyniki przeglądu lub badania prezentowane są przez audytora Zarządowi Spółki oraz Radzie Nadzorczej.

Spółka stosuje system kontroli wewnętrznej oparty o procesy sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z zasadami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim. Raportowanie odbywa się w oparciu o Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR). Sprawozdania finansowe i raporty okresowe po zakończeniu przeglądu lub badania biegłego rewidenta przekazywane są Zarządowi Spółki do ich zatwierdzenia. Zatwierdzone dokumenty podlegają publikacji zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. INFORMACJE O UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁEK Z GRUPY VANTAGE

- a) W dniu 4 marca 2016 roku jednostka zależna od Emitenta Spółka Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa zawarła z firmą FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przedwstępną umowę w przedmiocie realizacji przez sprzedającego na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Zakładowej, budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami wraz z budowlami i infrastrukturą, w tym techniczną i drogową, naziemnymi i podziemnymi miejscami postojowymi, a następnie sprzedaży przez sprzedającego na rzecz kupującego prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oraz sprzedaży prawa własności wybudowanego na nieruchomości budynku wraz z wykończeniem i wyposażeniem lokali. Umowa przyrzeczona sprzedaży zostanie zawarta najpóźniej w terminie do dnia 30 listopada 2017 roku. W dniach 9 czerwca 2016 roku i 12 sierpnia 2016 roku Zarząd Spółki powziął informację o spełnieniu się dwóch warunków zawieszających przedmiotowej umowy. Umowa przyrzeczona sprzedaży zostanie zawarta najpóźniej w terminie do dnia 30 listopada 2017 roku, po spełnieniu się pozostałych warunków zawieszających tj.: (i) budynek zostanie zrealizowany zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa i wykonany zgodnie ze standardem Kupującego. Wszelkie niezbędne decyzje administracyjne, zostaną uzyskane w terminach określonych w umowie; (ii) Sprzedający dostarczy Kupującemu przed zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży odpowiednie zaświadczenia o braku zaległości publiczno-prawnych.
- b) W dniu 16 marca 2016 roku jednostka zależna od Emitenta spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k. z siedzibą we Wrocławiu realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Nowy Gaj we Wrocławiu przy ulicy Żegiostowskiej, zawarła z firmą

ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie, dwie umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o łącznej wartości 52 800 000,00 złotych netto. Umowy dotyczą realizacji tej samej inwestycji, odrębnie dla etapu pierwszego odrębnie dla etapu drugiego. Umowy zostały zawarte na czas wykonania przez ERBUD S.A. wszelkich zobowiązań z nich wynikających, nie później niż w terminie 79 tygodni od dnia wydania nakazu rozpoczęcia robót. Na podstawie umów ERBUD S.A., jako wykonawca, został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynków mieszkalnych w inwestycji Nowy Gaj we Wrocławiu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na nieruchomości. W dniu 22 marca 2016 roku VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MIESZKANIA XII sp. k. przekazała spółce ERBUD S.A. nakaz rozpoczęcia robót dla pierwszego etapu inwestycji, natomiast w dniu 31 października 2016 roku wydany został nakaz rozpoczęcia robót budowlanych dla II etapu inwestycji.

- c) W dniu 22 marca 2016 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k. podpisała z bankiem ALIOR BANK S.A. z siedzibą w Warszawie umowy kredytu o łącznej wartości 67 600 000,00 złotych. Umową o większej wartości jest umowa dotycząca współfinansowania kosztów realizacji inwestycji deweloperskiej mieszkaniowej Nowy Gaj we Wrocławiu przy ulicy Żegiestowskiej, której wartość wynosi 62 100 000,00 złotych. Umowa została zawarta na okres do wykonania zobowiązań z niej wynikających, nie później niż do dnia 20 marca 2019 roku. Istotne warunki zawartej Umowy, w tym warunki finansowe, nie odbiegają od powszechnie stosowanych w tego typu umowach.
- d) W dniu 28 kwietnia 2016 roku Emitent, w wykonaniu Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży z dnia 15 lutego 2016 roku, zawarł Umowę Sprzedaży 100% udziałów posiadanych przez Emitenta w spółce z Grupy Kapitałowej Emitenta, tj. spółki VD RETAIL II sp. z o.o., która zrealizowała inwestycję komercyjną w postaci parku handlowego Galaktyka we Wrocławiu.
- e) W dniu 15 lipca 2016 roku spółka zależna od Emitenta (Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.) zawarła ze spółką Aldesa Construcciones S.A. z siedzibą w Madrycie porozumienie w sprawie rozwiązania umowy dotyczącej etapu V inwestycji Promenady Wrocławskie. Jednocześnie, w dniu 15 lipca 2016 roku Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. powierzyła realizację V etapu inwestycji Promenady Wrocławskie spółce Erbud S.A. z siedzibą w Warszawie – na podstawie umowy nowy wykonawca został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu.
- f) W dniu 24 sierpnia 2016 r. spółka zależna od Emitenta IPD Południe Sp. z o.o. zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Emitenta przedwstępną warunkową umowę sprzedaży nieruchomości przeznaczonej pod inwestycję komercyjną, położonej we Wrocławiu przy ulicy Fabrycznej 6 – 8, za cenę 10 800 000,00 złotych netto. W dniu 17 listopada 2016 roku sprzedający otrzymał od kupującego pismo dotyczące skorzystania przez ten podmiot z możliwości prolongaty terminu uzyskania zamiennego pozwolenia na budowę dla inwestycji zlokalizowanej na nieruchomości na okres trzech miesięcy liczonych od dnia 31 grudnia 2016 roku. W związku z powyższym, przedłużeniu do dnia 31 marca 2017 roku uległ termin na zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości.
- g) W dniu 7 września 2016 roku spółka zależna od Emitenta - VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Invest - sp. k. przyjęła list ofertowy dotyczący sprzedaży skomercjalizowanego obiektu biurowego położonego we Wrocławiu o nazwie Delta 44. W dniu 30 grudnia 2016 roku VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Invest - sp. k. podjęła decyzję o odrzuceniu otrzymanego od ww. funduszu aneksu do listu ofertowego. Aneks do listu ofertowego zawierał zmiany do ramowych warunków transakcji w tym do ceny, po której fundusz inwestycyjny byłby gotów do

- nabycia obiektu biurowego Delta 44. Nowo zaproponowane warunki nie były satysfakcjonujące dla Emitenta. Odrzucenie aneksu do listu ofertowego oznaczało zakończenie rozmów z funduszem.
- h) W dniu 20 października 2016 roku jednostka zależna od Emitenta spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k. z siedzibą we Wrocławiu realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Dom Saski w Warszawie przy alei Stanów Zjednoczonych, zawarła z firmą ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie, umowę o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o wartości 12 600 000,00 złotych netto. Umowa została zawarta na czas wykonania przez ERBUD S.A. wszelkich zobowiązań z niej wynikających, nie później niż w terminie 61 tygodni od dnia wydania nakazu rozpoczęcia robót, który to nakaz został wydany w chwili zawarcia umowy. Na podstawie umowy ERBUD S.A., jako wykonawca, został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynku mieszkalnego w inwestycji Dom Saski w Warszawie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na nieruchomości.
 - i) W dniu 24 października 2016 roku spółka zależna - VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. wydała nakaz rozpoczęcia przez generalnego wykonawcę, firmę KARMAR S.A., robót budowlanych dla II etapu budynku B (faza II) inwestycji Living Point Mokotów w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej 9. Tym samym nie ziszczył się ostatni warunek rozwiązujący przewidziany w umowie o zaprojektowanie, roboty budowlane i generalne wykonawstwo inwestycji, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 14/2015 z dnia 13 lutego 2015 roku.
 - j) W dniu 8 listopada 2016 roku Zarząd Emitenta powziął informację, iż został spełniony kolejny warunek zawieszający przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej przez spółkę zależną Emitenta - VD spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp.k. ze spółką FSMnW Wrocław sp. z o.o., o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 26/2015 z dnia 13 maja 2015 roku.
 - k) W dniu 9 listopada 2016 r. spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp.k. zawarła ze spółką FSMnW Wrocław sp. z o.o. umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu o łącznej pow. 2,6 tys. m² wraz z prawem własności budynku mieszkalnego wielorodzinnego o pow. użytkowej 6,5 tys. m², położonego przy ulicy Dąbrowskiego 40 we Wrocławiu oraz urządzeń i budowli stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, za cenę 43 200 000,00 złotych netto. Sprzedaż inwestycji nastąpiła zgodnie z umową przedwstępną, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 26/2015 z dnia 13 maja 2015 roku.
 - l) W dniu 25 listopada 2016 roku jednostka zależna od Emitenta spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k. z siedzibą we Wrocławiu zawarła z firmą „Nordis” Chłodnie Polskie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, przyrzeczoną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Małopanewskiej składającej się z działki gruntu numer 7/9 o powierzchni 2,9301 ha, działki gruntu numer 7/7 o powierzchni 0,0282 ha działki gruntu numer 7/5 o powierzchni 0,0428 ha, za łączną cenę 34 300 000,00 złotych brutto. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej mieszkaniowej i pozwoli na budowę około 620 lokali o powierzchni użytkowej około 33 000 m². O przedwstępnej umowie nabycia wskazanej nieruchomości Emitent informował w raporcie bieżącym nr 25/2016 z dnia 16 czerwca 2016.
 - m) W dniu 28 listopada 2016 roku jednostka zależna od Emitenta spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV spółka komandytowa, w związku z realizacją inwestycji „Dom Saski” w Warszawie w celu krótkoterminowego finansowania majątku obrotowego zawarła umowę o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z Alior Bank S. A. Celem kredytu jest finansowanie i refinansowanie kosztów realizacji Inwestycji. Kredyt został udzielony na kwotę 16 800 000,00 złotych, a dniem ostatecznej spłaty jest 22 listopada 2018 roku. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i stanowi sumę marży oraz stawki referencyjnej, którą jest WIBOR 3M.

Zabezpieczeniem kredytu jest min. hipoteka umowna do kwoty 27 500 000,00 zł na przysługującym kredytobiorcy prawie własności nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ulicy Stanów Zjednoczonych, na której zostanie zrealizowana inwestycja „Dom Saski”. Ponadto, bank i kredytobiorca zawarli dodatkową umowę o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym na finansowanie i refinansowanie podatku VAT związanego z kosztami realizacji Inwestycji na kwotę 1 500 000,00 złotych z oprocentowaniem zmiennym i dniem ostatecznej spłaty przypadającym na 22 listopada 2018 roku.

- n) W dniu 9 grudnia 2016 roku spółka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI spółka komandytowa, w związku z realizacją inwestycji „Vena Mokotów” w Warszawie, zawarła umowy kredytu obejmującej nieodnawialny kredyt budowlany oraz kredyt VAT, z Bankiem Zachodnim WBK S.A. Celem kredytu jest finansowanie i refinansowanie do 70% kosztów netto Inwestycji oraz zapłata lub refinansowanie podatku VAT związanego z kosztami Inwestycji. łączna kwota udzielonego kredytu wynosi 52 400 000,00 złotych, z czego 48 400 000,00 złotych przypada na nieodnawialny kredyt deweloperski. Dniem ostatecznej spłaty jest 9 grudnia 2019 roku. Oprocentowanie, w odniesieniu do każdego kredytu, jest zmienne i stanowi sumę marży oraz stawki referencyjnej, którą jest WIBOR 1M. Zabezpieczeniem kredytu jest m.in. hipoteka umowna do kwoty 78 600 000,00 zł na przysługującym kredytobiorcy prawie własności nieruchomości, na której prowadzona jest Inwestycja, zastawy rejestrowe na prawach komandytariusza i komplementariusza kredytobiorcy oraz wierzytelnościach z rachunków prowadzonych w Banku do najwyższej sumy zabezpieczenia 78 600 000,00 zł każdy oraz cesja wierzytelności z umów związanych z realizacją inwestycji.
- o) W dniu 28 grudnia 2016 roku spółka zależna od Emitenta – Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zawarła z bankiem Alior Bank S.A. aneks do umowy kredytowej limitu wierzytelności z 29 kwietnia 2016 roku, zgodnie z którym zwiększono kwotę nieodnawialnego limitu do 30 000 000,00 złotych (dotychczas 20 000 000,00 złotych) oraz przedłużono termin ostatecznej spłaty limitu do 26 grudnia 2019 roku (dotychczas 28 kwietnia 2018 roku). Kwota przyznanego limitu przeznaczona jest na finansowanie spółek celowych realizujących projekty deweloperskie w Grupie Vantage. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i stanowi sumę marży oraz stawki referencyjnej, którą jest WIBOR 3M. Zabezpieczeniem wierzytelności wynikających z umowy jest hipoteka umowna łączna do kwoty 45 000 000,00 złotych ustanowiona na prawach wieczystego użytkowania nieruchomości i prawie własności budynku zlokalizowanych przy ul. Zakładowej i Ślężnej we Wrocławiu.
- p) W dniu 30 grudnia 2016 roku jednostka zależna od Emitenta spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Vena Mokotów w Warszawie przy ulicy Pory w Warszawie, zawarła z firmą Mostostal Warszawa S.A. z siedzibą w Warszawie umowę o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o wartości 36 600 000,00 złotych netto. Umowa została zawarta na czas wykonania przez Mostostal Warszawa S.A. wszelkich zobowiązań z niej wynikających, nie później niż w terminie 77 tygodni od dnia wydania nakazu rozpoczęcia robót, który to nakaz został wydany w chwili zawarcia umowy. Na podstawie umowy Mostostal Warszawa S.A., jako wykonawca, został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynków mieszkalnych w inwestycji Vena Mokotów w Warszawie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na nieruchomości.
- q) Umowy ubezpieczenia:

- Ubezpieczony – Emitent oraz spółki z Grupy Vantage, ubezpieczenie od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 24 lutego 2016 roku do dnia 23 lutego 2017 roku (umowa generalna);
- Ubezpieczony – Emitent oraz spółki z Grupy Vantage, ubezpieczenie OC Członków Zarządu w okresie od dnia 1 sierpnia 2016 roku do dnia 31 lipca 2017 roku;
- Ubezpieczony – Emitent oraz spółki z Grupy Vantage, ubezpieczenie OC w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej w okresie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku;
- Ubezpieczony – Emitent oraz spółki z Grupy Vantage, ubezpieczenie OC w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej w okresie od dnia 1 grudnia 2016 roku do dnia 30 listopada 2017 roku;
- Ubezpieczony – Spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Invest - sp. k., ubezpieczenie mienia w okresie od dnia 9 maja 2016 roku do dnia 8 maja 2017 roku;
- Ubezpieczony – Spółka Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., ubezpieczenie mienia w okresie od dnia 26 lipca 2016 roku do dnia 25 lipca 2017 roku;
- Ubezpieczony – Spółka VD Retail sp. z o.o., ubezpieczenie mienia w okresie od dnia 28 listopada 2016 roku do dnia 27 listopada 2017 roku;
- Ubezpieczony – Promenady ZITA sp. z o.o., ubezpieczenie mienia w okresie od 21 listopada 2016 roku do dnia 5 września 2017 roku;
- Ubezpieczony – Promenady ZITA sp. z o.o., ubezpieczenie mienia w okresie od 6 października 2016 roku do dnia 5 września 2017 roku;
- Ubezpieczony – Promenady ZITA sp. z o.o., ubezpieczenie mienia w okresie od 6 września 2016 roku do dnia 5 września 2017 roku;
- Ubezpieczony – Emitent oraz spółki z Grupy Vantage, ubezpieczenie mienia w okresie od 01.08.2016 roku do 31.07.2017 roku;
- Ubezpieczony - spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k., ubezpieczenie od ryzyk budowlanych (przedłużenie polisy zawartej w 2015r.) w okresie od dnia 17 kwietnia 2015 roku do dnia 25 września 2017 roku;
- Ubezpieczony - spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k., ubezpieczenie od ryzyk budowlanych (przedłużenie polisy zawartej w 2015r.) w okresie od dnia 17 kwietnia 2015 roku do dnia 15 kwietnia 2018 roku;
- Ubezpieczony - spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k., ubezpieczenie od ryzyk budowlanych w okresie od 22 marca 2016 roku do dnia 12 maja 2017 roku;
- Ubezpieczony - spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k., ubezpieczenie od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 16 marca 2016 roku do dnia 18 września 2017 roku;
- Ubezpieczony - spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k., ubezpieczenie od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 7 listopada 2016 roku do dnia 6 marca 2018 roku;
- Ubezpieczony – spółka Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., ubezpieczenie od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 11 listopada 2016 roku do dnia 10 listopada 2017 roku;
- Ubezpieczony – spółka Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., ubezpieczenie od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 6 czerwca 2016 roku do dnia 6 października 2017 roku;

- Ubezpieczony – spółka Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., ubezpieczenie od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 6 czerwca 2016 roku do dnia 21 września 2017 roku;
- Ubezpieczony - spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k., ubezpieczenie od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 20 października 2016 roku do dnia 31 sierpnia 2017 roku

6. TRANSAKcje ZAWARTE PRZEZ SPÓŁKĘ ORAZ SPÓŁKI Z GRUPY Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE

W okresie sprawozdawczym Spółka i spółki z Grupy nie zawierały z podmiotami powiązanymi transakcji na warunkach innych niż rynkowe.

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.

Przeprowadzone transakcje z podmiotami powiązanymi przedstawia tabela w Nocie 46 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Vantage.

III. Sytuacja finansowa Grupy Vantage Development

1. WYBRANE DANE FINANSOWE Z BILANSU

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Vantage Development na 31 grudnia 2016 roku, Aktywa (w tys. zł)

Tabela 6

AKTYWA		31.12.2016	udział	31.12.2015	udział
I.	Aktywa trwałe (suma 1-9)	382 359	47,28%	411 435	65,09%
1.	Wartość firmy	-	-	-	-
2.	Wartości niematerialne	161	0,02%	227	0,04%
3.	Rzeczowe aktywa trwałe	1 542	0,19%	1 469	0,23%
4.	Nieruchomości inwestycyjne pracujące	259 771	32,12%	239 616	37,91%
5.	Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	90 309	11,17%	135 130	21,38%
6.	Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	14 264	1,76%	17 433	2,76%
7.	Pożyczki długoterminowe	-	-	30	0,00%
8.	Pozostałe aktywa	3 048	0,38%	2 859	0,45%
9.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 264	1,64%	14 671	2,32%
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-6)	425 212	52,72%	220 705	34,91%
1.	Zapasy	312 372	38,76%	149 048	23,58%
2.	Pożyczki krótkoterminowe	-	-	1 017	0,16%

3.	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	29	0,00%	31	0,00%
4.	Należności krótkoterminowe	9 911	1,23%	10 511	1,66%
5.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	101 236	12,52%	59 008	9,33%
6.	Rozliczenia międzyokresowe	1 664	0,21%	1 090	0,17%
Aktywa razem – suma I+II		807 571	100%	632 140	100%

Systematyczny rozwój Vantage Development znajduje odzwierciedlenie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki. W 2016 roku Grupa zanotowała ponad 28-procentowy wzrost sumy bilansowej, na co wpływ miało zwiększenie aktywów obrotowych (o 93%) przy jednoczesnym zmniejszeniu aktywów trwałych (o 7%). Dużo większy wzrost aktywów obrotowych niż aktywów trwałych spowodował zmiany w strukturze majątku. Zmniejszył się udział majątku trwałego natomiast zwiększeniu uległ udział majątku obrotowego w sumie bilansowej.

Wzrost wartości aktywów trwałych był przede wszystkim efektem zwiększenia wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących, co wiązało się z oddaniem do eksploatacji budynku biurowego Zita DA. Na obniżenie wartości aktywów trwałych miała wpływ transakcja sprzedaży obiektu handlowego Galaktyka we Wrocławiu oraz przeniesieniu części nieruchomości inwestycyjnych niepracujących do zapasów w związku z uzyskaniem PnB. Należy zaznaczyć, że na prezentowaną w bilansie wartość posiadanych przez Grupę obiektów biurowych istotny wpływ ma ich wycena. Przyjęta metodologia wyceny – metoda dochodowa – powoduje, że wartość nieruchomości jest ściśle zależna od wysokości stawek najmu jakie są uzyskiwane na rynku.

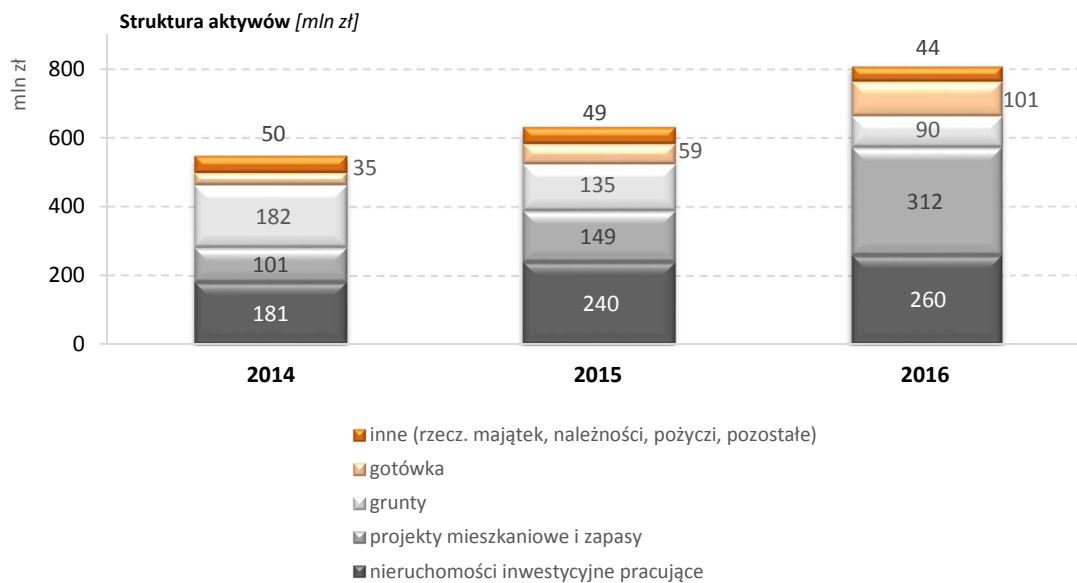
Na uwagę zasługuje pozycja aktywów trwałych - nieruchomości inwestycyjne niepracujące, która jest drugą pod względem wartości pozycją aktywów trwałych po nieruchomościach inwestycyjnych pracujących. Jest to wartość posiadanych przez Grupę gruntów, których przeznaczeniem jest realizacja nowych przedsięwzięć komercyjnych lub grunty dla których spółka nie określiła konkretnych planów wykorzystania. W porównaniu do roku ubiegłego wielkość nieruchomości inwestycyjnych niepracujących zmalała, co odzwierciedla aktywność Grupy i przenoszenie wartości nieruchomości z pozycji nieruchomości inwestycyjnych niepracujących do nieruchomości inwestycyjnych pracujących, jeżeli mamy do czynienia z obiektem komercyjnym, bądź do pozycji zapasów, jeżeli mamy do czynienia z gruntem przeznaczonym na realizację projektu mieszkaniowego.

Wśród pozycji aktywów obrotowych największy wpływ na ich wzrost ma pozycja zapasów, w której obok przyrostu wartości realizowanych projektów, znaczącą część stanowią grunty, na których będą realizowane przyszłe przedsięwzięcia mieszkaniowe.

Najważniejsze czynniki wpływające na zmianę aktywów obrotowych to z jednej strony zwiększenie wartości zapasów w związku z realizacją projektów mieszkaniowych Promenady IV i V, Living Point I oraz II, zwiększenie zapasów w wyniku zakupu nowych gruntów pod przyszłe projekty, zwiększenie wartości środków pieniężnych związane z wpływami ze sprzedaży lokali oraz wpływem środków pozyskanych na finansowanie działalności a z drugiej strony zmniejszenie należności krótkoterminowych, które było znacznie mniejsze niż przyrost wartości zapasów i środków pieniężnych.

Poniższy wykres przedstawia zmiany w strukturze aktywów trwałych i obrotowych w latach 2014-2016:

Wykres 7



Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Vantage Development na 31 grudnia 2016 roku, Pasywa (w tys. zł)

Tabela 7

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		31.12.2016	udział	31.12.2015	udział
I.	Kapitał własny (suma 1-2)	354 677	43,92%	337 438	53,38%
1.	Kapitał własny jednostki dominującej:	354 677	43,92%	337 438	53,38%
1.1	Kapitał podstawowy	38 713	4,79%	38 713	6,12%
1.2	Zyski zatrzymane	291 091	36,05%	287 211	45,43%
1.3	Inne skumulowane całkowite dochody	(447)	(0,06%)	(483)	(0,08%)
1.4	Wynik finansowy za rok obrotowy	25 320	3,14%	11 997	1,90%
2.	Kapitały przypadające udziałowcom niesprawnym kontroli	-	-	-	-
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-7)	334 545	41,57%	260 746	41,25%
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 034	0,99%	4 438	0,70%
2.	Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	146 579	18,15%	92 164	14,58%
3.	Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	38 292	4,74%	38 750	6,13%
4.	Rezerwy długoterminowe	1 289	0,16%	938	0,15%
5.	Obligacje długoterminowe	123 490	15,29%	104 708	16,56%
6.	Przedpłaty na zakup lokali	13 796	1,71%	14 150	2,24%
7.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	3 085	0,38%	5 598	0,89%
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-6)	118 349	14,52%	33 956	5,37%
1.	Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	2 596	0,32%	3 877	0,61%

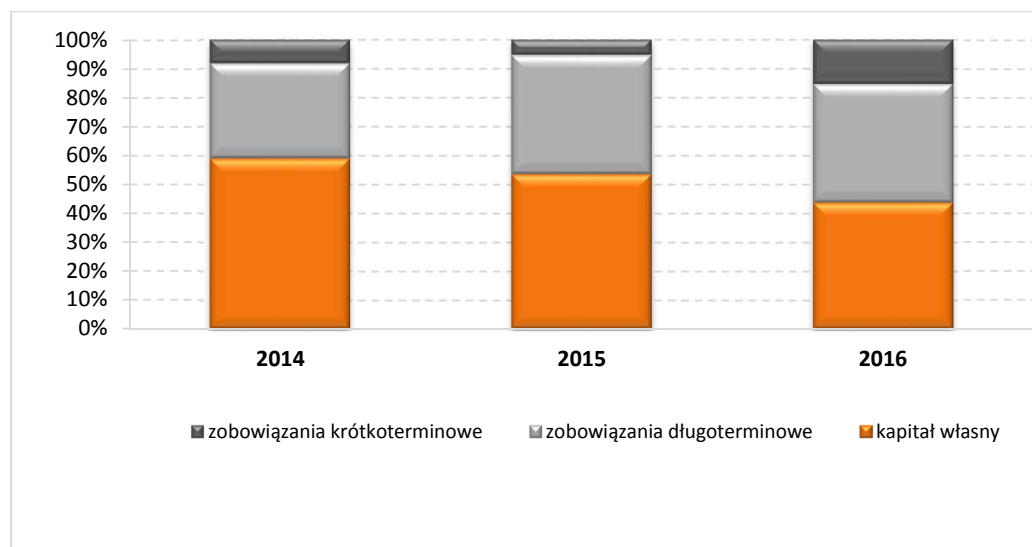
2.	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	1 933	0,24%	1 804	0,29%
3.	Rezerwy krótkoterminowe	2 239	0,28%	1 768	0,28%
4.	Obligacje krótkoterminowe	24 293	3,01%	678	0,11%
5.	Przedpłaty na zakup lokali	42 096	5,21%	6 832	1,08%
6.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	45 192	5,60%	18 997	3,01%
Pasywa razem – suma I+II+III		807 571	100,00%	632 140	100,00%

Zobowiązania długo- i krótko terminowe Grupy Vantage w roku 2016 wzrosły o 158,2 mln zł. Wśród źródeł finansowania największy wzrost wystąpił w pozycji kredytów długoterminowych - zobowiązania z tego tytułu na koniec roku 2016 wynosiły 146,6 mln zł, co w porównaniu do stanu na koniec roku 2015 oznacza wzrost o 59%. W części pokazującej zobowiązania krótkoterminowe znaczący wzrost widoczny jest w pozycji, w której ujmowane są przedpłaty na zakup lokali – zobowiązania z tego tytułu wzrosły o blisko 35 mln zł w porównaniu do roku poprzedniego. Kolejny składnik, który znacząco wpłynął na wzrost zobowiązań ogółem, to pozycja zobowiązań z tytułu dostaw i usług – wzrosły one o kwotę około 26 mln zł. Wzrost ten wynika ze skali prowadzonych przez Grupę inwestycji.

Rozwój Grupy finansowany jest głównie poprzez emisje obligacji. W stosunku do końca 2015 roku zobowiązania z tytułu obligacji wzrosły – o ponad 40% z 105,4 mln zł na koniec 2015 roku do 147,8 mln zł na dzień 31 grudnia 2016 roku. Zmieniło to strukturę źródeł finansowania działalności Grupy Vantage. Na koniec 2016 roku zobowiązania długoterminowe stanowiły 41,57% źródeł finansowania Grupy, podczas gdy na koniec 2015 roku udział ten stanowił 41,25%. Dług netto (zobowiązania z tytułu leasingu, kredytów i wyemitowanych obligacji pomniejszone o stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) wyniósł 236 mln zł, a wskaźnik długu netto do kapitałów własnych wyniósł 0,67 (wobec 0,54 na koniec 2015 roku). W opinii Zarządu struktura pasywów Grupy jest dopasowana do realizowanych przez nią projektów (aktywów), a stan środków pieniężnych pozwala na dalszy rozwój.

Poniżej wykres pokazujący zmianę w strukturze źródeł finansowania w latach 2014-2016:

Wykres 8



Na wzrost zadłużenia długoterminowego składały się głównie:

- zwiększenie wartości kredytów związanych z realizowanymi obiektami komercyjnymi,
- zwiększenie zobowiązań w związku z emisją obligacji na łączną kwotę 84 664 tys. zł; (emisje na kwoty nominalne: seria M - 10 000 tys. zł, seria N – 10 500 tys. zł, seria O – 50 000 tys. zł, seria O1 – 15 000 tys. zł),
- zwiększenie wysokości przedpłat na lokale, prezentowane w bilansie jako zobowiązanie do momentu przekazania lokalu klientowi.

Zwiększenie stanu zobowiązań krótkoterminowych było spowodowane głównie wzrostem salda obligacji krótkoterminowych o terminie wykupu poniżej 12 miesięcy, wzrostem salda przedpłat na zakup lokali.

Na bieżące zobowiązania, związane z realizacją zadań deweloperskich, składają się głównie zobowiązania wobec generalnych wykonawców budów. Podział zobowiązań z tytułu dostaw i usług Grupy przedstawiony został poniżej, w podziale na poszczególne projekty.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG W PODZIALE NA PROJEKTY	31.12.2016
„Patio House”	67
„Promenady Wrocławskie Etap II”	532
„Promenady Wrocławskie Etap IV”	12 839
„Promenady Wrocławskie Etap V”	5 356
„Promenady Wrocławskie Etap VII”	1 180
"Warszawa - Living Point Mokotów"	5 482
"Wrocław - Dąbrowskiego"	1 487
"Wrocław - Nowe Żerniki"	834
"Wrocław - Nowy Gaj"	2 440
"Warszawa - Dom Saski"	206
"ZITA"	1 456
pozostałe	3 729
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, razem	35 608

2. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Skonsolidowane sprawozdanie Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A. z całkowitych dochodów za 12 miesięcy 2016 roku (w tys. zł)

Tabela 8

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	zmiana [%]
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	133 269	95 374	39,73%
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	13 874	12 073	14,91%
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	115 258	79 393	45,17%
	III. Pozostałe przychody	4 137	3 908	5,86%
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	(102 512)	(70 507)	45,39%
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(4 711)	(3 898)	20,86%
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(92 717)	(61 257)	51,36%
	III. Pozostałe koszty	(5 084)	(5 352)	-5,01%
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	30 757	24 867	23,69%

	I.	Koszty sprzedaży	(9 404)	(6 173)	52,34%
	II.	Koszty ogólnego zarządu	(4 419)	(6 789)	(34,91%)
D.		Zysk (strata) ze sprzedaży (C+I+II)	16 934	11 905	42,24%
	I.	Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	19 329	5 601	245,10%
E.		Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	36 263	17 506	107,15%
	I.	Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(275)	-	-
	II.	Pozostałe przychody operacyjne	2 405	2 626	(8,42%)
	III.	Pozostałe koszty operacyjne	(3 080)	(3 354)	(8,17%)
F.		Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+I+II+III)	36 853	16 778	119,65%
	I.	Przychody finansowe	257	679	(62,15%)
	II.	Koszty finansowe	(9 045)	(9 072)	(0,30%)
	III.	Udział w zysku / stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	2 753	762	261,29%
G.		Zysk (strata) brutto (F+I+II+III)	30 818	9 147	236,92%
	I.	Podatek dochodowy	(5 498)	2 850	(292,91%)
H.		Zysk (strata) netto (G+I)	25 320	11 997	111,05%

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży w 2016 roku wyniosły 133 mln zł i były najwyższe w historii Grupy Vantage. Odnotowano dynamiczny wzrost przychodów w stosunku do bardzo dobrego 2015 roku o 39,73%. Tak znaczący wzrost był przede wszystkim efektem wyższych wpływów osiągniętych ze sprzedaży mieszkań, jak i wzrostu wpływów uzyskiwanych z najmu powierzchni w obiektach komercyjnych. Wzrost przychodów z tytułu operacji przekazywania lokali (pozwalającego na zaksięgowanie przychodów ze sprzedaży) w stosunku do 2015 roku wyniósł 35 408 tys. zł (+44,34%) natomiast wzrost przychodów z tytułu najmu powierzchni komercyjnych wyniósł 1 613 tys. zł (+13,16%). Szczegółowy opis struktury sprzedaży w 2016 roku przedstawiony został w punkcie II niniejszego sprawozdania.

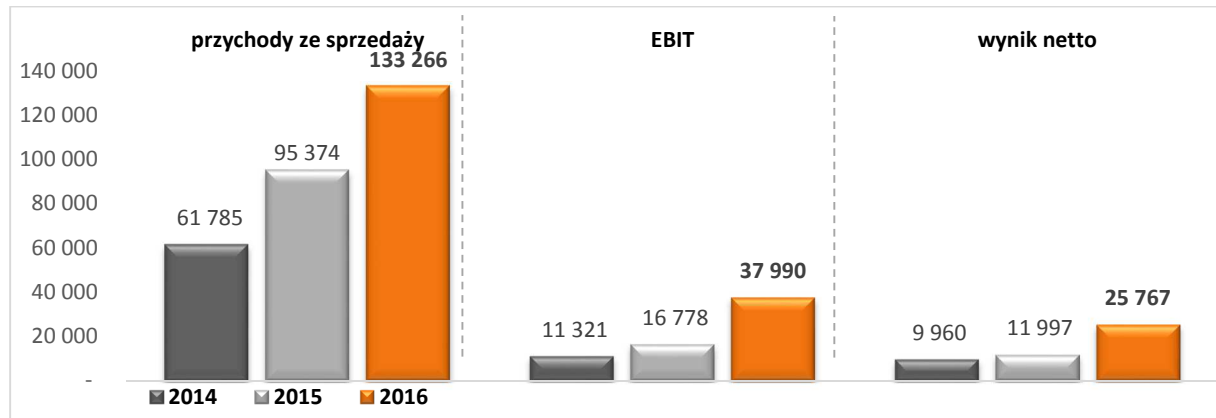
Wzrostowi przychodów towarzyszył przyrost kosztów własnych sprzedaży, odpowiednio kosztów sprzedanych lokali o 45,55% i kosztów utrzymania nieruchomości komercyjnych o 20,86%. Wzrosły także koszty ogólnego zarządu i sprzedaży, ale wzrost ten jest znacznie niższy, wynosi jedynie 6,6%. Spowodowane jest to wzrostem skali działalności. Po uwzględnieniu kosztów sprzedaży i kosztów ogólnego zarządu skonsolidowany zysk brutto ze sprzedaży za 2016 rok wzrósł o 236,92% r/r i zamknął się kwotą 30 818 tys. zł, wobec 9 147 tys. zł osiągniętych rok wcześniej.

Zysk ze sprzedaży z uwzględnieniem ujawnienia wartości przeszacowań obiektów komercyjnych wyniósł 36 263 tys. zł wobec 17 506 tys. zł w 2015 roku. Efektem działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej jest wzrost o 107,15% wyniku operacyjnego w stosunku do roku poprzedniego. Grupa analizuje również wartość wyniku z pominięciem przeszacowania nieruchomości. Wynik operacyjny bez uwzględnienia przeszacowań w roku 2016 wyniósł 16 934 tys. zł, co w porównaniu do 11 905 tys. zł w roku 2015 oznacza wzrost o 42,2%.

Po uwzględnieniu odsetek i podatków Grupa Kapitałowa osiągnęła wzrost zysku netto o 111,05%, do 25 320 tys. zł, w porównaniu do 11 997 tys. zł w roku 2015.

Poniższy wykres przedstawia zmiany przychodów oraz różnych poziomów wyniku Grupy w latach 2014-2016:

Wykres 9



3. WSKAŹNIKI FINANSOWE

3.1. WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI I WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA

Pomimo zauważalnej zmiany struktury finansowania Grupy Vantage Development, wszystkie wskaźniki zadłużenia pozostają na bardzo bezpiecznym poziomie. W roku 2016 Grupa Kapitałowa odnotowała spadek wskaźnika płynności bieżącej, spowodowany wzrostem poziomu przedpłat na zakup lokali w zobowiązaniach krótkoterminowych. Zauważalny spadek wskaźnika płynności szybkiej jest mniejszy niż w przypadku wskaźnika płynności bieżącej za sprawą wyłączenia zapasów, które analizując strukturę aktywów możemy określić jako najmniej płynną i zarazem największą część majątku obrotowego Grupy. Poziom zadłużenia ogólnego wzrósł do 56,08% głównie po emisji obligacji przeznaczonych na realizację nowych projektów deweloperskich. Wskaźnik pokrycia aktywów kapitałem własnym zmalał adekwatnie do wzrostu wskaźnika ogólnego zadłużenia. Wartości powyższych wskaźników wskazują, że grupa Vantage w coraz większym stopniu finansuje swoją działalność kapitałem obcym zachowując bezpieczny margines zadłużenia. Grupa posiada bezpieczny poziom środków pieniężnych.

Tabela 9

WSKAŹNIK	WZÓR	2016 r.	2015 r.
Płynności - bieżący	Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe	3,63	6,50
Płynności - szybki	(Aktywa obrotowe - Zapasy) / Zobowiązania krótkoterminowe	0,96	2,11
Ogólnego poziomu zadłużenia	Zobowiązania razem / Aktywa ogółem *100%	56,08%	46,62%
Pokrycia aktywów kapitałem własnym	Kapitał własny / Aktywa ogółem *100%	43,92%	53,38%

Wskaźnik zadłużenia netto	(zobow.-należn.-pożyczki-sr.pieniężne-wpł.klient.) / Aktywa ogółem *100%	35,40%	32,14%
---------------------------	---	--------	--------

3.2. WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

Wskaźniki rentowności Grupy Kapitałowej Vantage Development

Tabela 10

WSKAŹNIK	WZÓR	2014 r.	2015 r.	2016 r.
Marża zysku brutto ze sprzedaży (w %)	Zysk brutto ze sprzedaży / Przychody ze sprzedaży *100%	21,87%	26,07%	23,08%
Marża zysku brutto z działalności operacyjnej (w %)	Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży *100%	27,65%	17,59%	28,51%
Marża zysku netto (w %)	Zysk netto / Przychody ze sprzedaży *100%	19,00%	12,58%	19,00%

Zwiększenie wielkości działalności oraz poprawa jej efektywności w 2016 roku znalazły odzwierciedlenie w wyraźnej poprawie wskaźników rentowności. Marża zysku brutto ze sprzedaży spadła o 4,2 p.p. Nastąpiło jednocześnie zwiększenie rentowności zysku brutto z działalności operacyjnej o około 10,06 p.p. Zwiększenie rentowności na tym poziomie było spowodowane głównie wielkością przeszacowań wartości nieruchomości, które przy zdecydowanie wyższych przychodach w roku 2016, mocniej przełożyły się na wynik brutto z działalności operacyjnej. Grupa Vantage Development 2016 rok zakończyła rentownością netto na poziomie 19 %, co oznacza wzrost o 6,42 p.p. w porównaniu z rokiem poprzednim.

Rentowność sprzedaży w 2016 roku

Tabela 11

Projekt	Przychody	Struktura przychodów	Koszty	Marża bezpośrednia na sprzedaży	
	tys. zł	%	tys. zł	tys. zł	%
Promenady Wrocławskie etap I	463	0%	(387)	76	16%
Promenady Wrocławskie etap II	10 784	9%	(8 740)	2 044	19%
Promenady Wrocławskie etap III	19 571	17%	(15 206)	4 365	22%
Promenady Wrocławskie etap IV	26 145	23%	(22 399)	3 746	14%
Patio House	15 073	13%	(11 852)	3 221	21%
Dąbrowskiego 40	43 222	38%	(34 134)	9 089	21%
wyniki razem	115 258	100%	(92 717)	22 541	20%

Centauris III*	9 178	100%	(7 632)	1 546	17%
Centauris IV-V*	26 077	100%	(22 290)	3 787	15%

* uwzględniono 50% wartości inwestycji, zgodnie z udziałem Grupy Kapitałowej Vantage Development w projekcie

Zestawienie rentowności projektów, narastająco

Tabela 12

Projekt	Przychody	Struktura przychodów	Koszty	Marża bezpośrednia na sprzedaży	
	tys. zł	%	tys. zł	tys. zł	%
Promenady Wrocławskie etap II	63 053	32%	(49 987)	13 066	21%
Promenady Wrocławskie etap III	63 102	32%	(48 394)	14 708	23%
Promenady Wrocławskie etap IV	26 145	13%	(22 399)	3 746	14%
Dąbrowskiego 40	43 222	22%	(34 134)	9 089	21%
wyniki razem	195 521	100%	(154 913)	40 608	21%
Centauris III*	20 739	50%	(17 217)	3 522	17%
Centauris IV-V*	35 109	50%	(30 534)	4 575	13%

* uwzględniono 50% wartości inwestycji, zgodnie z udziałem Grupy Kapitałowej Vantage Development w projekcie

4. POLITYKA DYWIDENDOWA

W dniu 28 kwietnia 2016 roku Zarząd Vantage Development S.A. podjął decyzję w przedmiocie przyjęcia Polityki dywidendy Vantage Development S.A. o następującej treści:

Uwzględniając osiągnięte przez Spółkę wyniki finansowe oraz zamiar dzielenia się z Akcjonariuszami wypracowanymi przez Spółkę zyskami, Zarząd Vantage Development S.A. przyjmuje politykę dywidendy.

1. Zarząd Vantage Development S.A. będzie przedkładać Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki rekomendacje wypłaty dywidendy w wysokości 5% średniej rocznej kapitalizacji giełdowej Spółki w roku ubiegłym nie wyższej jednak niż 10 000 000,00 złotych,
2. Przy rekomendacji wypłaty zysku, Zarząd Vantage Development S.A. będzie brał pod uwagę sytuację finansową i płynność finansową Grupy Kapitałowej Vantage Development, jak również istniejące i przyszłe zobowiązania oraz perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej Grupy Kapitałowej Vantage Development w okresie obowiązywania polityki dywidendy.
3. Polityka dywidendy będzie stosowana począwszy od dnia zatwierdzenia skonsolidowanego zysku netto Grupy Vantage Development za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku. Polityka dywidendy będzie obowiązywała do dnia zatwierdzenia skonsolidowanego zysku netto Grupy Vantage Development za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku.

Prawo do dywidendy przysługiwać będzie akcjonariuszom, którzy będą akcjonariuszami Spółki w dniu dywidendy. Walne Zgromadzenie będzie ustalać dzień, według którego zostanie ustalona lista akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy _dzień D_ oraz termin wypłaty dywidendy _dzień W_. Zgodnie z przepisem art. 348 § 3 KSH Dzień D może być wyznaczony na dzień powzięcia uchwały albo w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od tego dnia.

Warunki wypłaty w dniu W ustalone będą zgodnie z zasadami przyjętymi dla spółek publicznych. Wypłata dywidendy następować będzie za pośrednictwem KDPW, zgodnie z § 106 i następne Szczegółowych Zasad Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych.

Zarząd będzie rekomendował, aby dzień D i dzień W przyjęte były z uwzględnieniem pkt IV.Z.16 Dobrych Praktyk 2016, zgodnie z którym dzień D oraz dzień W powinny być tak ustalone, aby okres przypadający pomiędzy nimi był nie dłuższy niż 15 dni roboczych.

5. CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK OBROTOWY

W 2016 roku nie wystąpiły nietypowe zdarzenia, które miały wpływ na wynik z działalności.

6. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W RAPORCIE ROCZNYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA DANY ROK

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych Grupy Kapitałowej na 2016 rok.

7. ZASADY SPORZĄDZANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

a) 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. 2016, poz. 1047, z późniejszymi zmianami), w zakresie nieuregulowanym Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

b) 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.

c) OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM I DANymi PORÓWNYWALNYMI DLA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy tj. od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanych pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2015 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 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku.

d) 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.

e) 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.

f) 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.

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 2015 roku.

8. OCENA, WRAZ Z JEJ UZASADNIENIEM, DOTYCZĄCĄ ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM ZDOLNOŚCI WYWIĄZYWANIA SIĘ Z ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ, ORAZ OKREŚLENIE EWENTUALNYCH ZAGROŻEŃ I DZIAŁAŃ, JAKIE EMITENT I SPÓŁKI Z GRUPY PODJĘŁY LUB ZAMIERZA PODJĄĆ W CELU PRZECIWDZIAŁANIA TYM ZAGROŻENIOM

W roku 2016 Grupa Vantage przeprowadziła działania poprawiające strukturę zasobów finansowych. Zarząd Grupy pojął decyzję o nowej emisji obligacji na obecnych warunkach rynkowych przez co realny koszt pozyskanych środków znacząco się obniżył. Zasoby finansowe będące w zarządzaniu Grupy są dopasowane do celów strategicznych. Środki pozyskane w drugiej połowie 2016 roku przeznaczone zostaną na sfinansowanie zakupów gruntów pod działalność deweloperską. Koszty odsetkowe, wynikające ze zobowiązań finansowych, grupa będzie pokrywać z przychodów z działalności operacyjnej, zarówno z segmentu deweloperskiego jak i komercyjnego. Grupa nie dostrzega w chwili obecnej większych zagrożeń wynikających z działań podmiotów grupy.

9. OPIS ISTOTNYCH POZYCJI POZABILANSOWYCH W UJĘCIU PODMIOTOWYM, PRZEDMIOTOWYM I WARTOŚCIOWYM

Na koniec roku 2016 Grupa nie posiada istotnych pozycji pozabilansowych.

IV. Informacje dodatkowe dotyczące oceny sytuacji finansowej spółek Grupy Vantage Development

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

W okresie objętym sprawozdaniem w Grupie Kapitałowej nie nastąpiło żadne wypowiedzenie umów dotyczących kredytów i pożyczek udzielonych w latach poprzednich oraz w 2016 roku.

W okresie objętym sprawozdaniem w Grupie Kapitałowej na skutek całkowitej spłaty zadłużenia rozwiązano następujące umowy kredytowe:

- Umowa kredytu nieodnawialnego na finansowanie bieżącej działalności nr U0002805818441 z dnia 19 lutego 2015 roku pomiędzy Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a Alior Bankiem S.A.
- Umowa kredytu odnawialnego w rachunku kredytowym nr U0002805818663 z dnia 19 lutego 2015 roku pomiędzy Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a Alior Bankiem S.A.
- Umowa Kredytowa Limitu wierzytelności („Umowa”) nr U0002589997270C z dnia 30 czerwca 2014 roku pomiędzy Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a Alior Bankiem S.A.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku w Grupie zawarto następujące umowy kredytowe z podmiotami zewnętrznymi:

Tabela 13

Opis	Kwota wynikająca z umowy w tys. złotych	Oprocentowanie	Termin spłaty
Umowa kredytowa o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności nr U0003067800999 z dnia 21-03-2016 pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp.k. a Alior Bankiem SA	62 100,0	WIBOR 3M + marża	20 marca 2019
Umowa kredytowa o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym nr U0003067801087 z dnia 21-03-2016 pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp.k. a Alior Bankiem SA	5 500,0	WIBOR 3M + marża	20 września 2018
Umowa Kredytowa Limitu Wierzytelności nr U0003061463683 z dnia 29-04-2016 pomiędzy Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a Alior Bankiem SA	30 000,0	WIBOR 3M + marża	26 grudnia 2019
Umowa kredytu inwestycyjnego NOWY DOM nr 06 1020 5226 0000 6796 0159 7848 z dnia 31-05-2016 pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp.k. a PKO BP SA	9 850,0	WIBOR 3M + marża	30 września 2017
Umowa kredytu nr K01088/16 z dnia 09-12-2016 pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp.k. a Bankiem Zachodnim WBK SA	52 428,0	WIBOR 1M + marża	9 grudnia 2019
Umowa kredytowa o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności nr U0003155002369 z dnia 23-11-2016 pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp.k. a Alior Bankiem SA	16 800,0	WIBOR 3M + marża	22 listopada 2018
Umowa kredytowa o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym nr U0003155002459 z dnia 23-11-2016 pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp.k. a Alior Bankiem SA	1 500,0	WIBOR 3M + marża	22 listopada 2018

Wszystkie kredyty zostały zaciągnięte w złotych polskich.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku w Grupie zawarto następujące umowy pożyczek z podmiotami zewnętrznymi:

- umowa pożyczki z dnia 18 kwietnia 2016 roku zawarta pomiędzy spółkami BNM – 3 sp. z o.o. a Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. na kwotę 2 500 tys. zł, roczna stopa procentowa: Wibor 3M + marża, termin wymagalności: 31 grudnia 2018 roku;

- umowa pożyczki z dnia 11 lipca 2016 roku zawarta pomiędzy spółkami BNM – 3 sp. z o.o. a Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. na kwotę 1 000 tys. zł, roczna stopa procentowa: Wibor 3M + marża, termin wymagalności: 31 grudnia 2018 roku;
- umowa pożyczki z dnia 22 sierpnia 2016 roku zawarta pomiędzy spółkami BNM – 3 sp. z o.o. a Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. na kwotę 1 200 tys. zł, roczna stopa procentowa: Wibor 3M + marża, termin wymagalności: 31 grudnia 2018 roku;
- umowa pożyczki z dnia 07 grudnia 2016 r. zawarta pomiędzy spółkami BNM – 3 sp. z o.o. a Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. na kwotę 2 200 tys. zł, roczna stopa procentowa: Wibor 3M + marża, termin wymagalności: 31 grudnia 2018 roku;

2. INFORMACJE O UDZIELONYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM POŻYCKACH

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku w Grupie zawarto następujące umowy pożyczek (wszystkie umowy zostały zawarte w złotych polskich):

Tabela 14

Wykaz pożyczek								
Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Wartość pożyczki (tys. zł)	Stan na dzień 31.12.2016	Termin Spłaty	Zabezpieczenie	Spłata odsetek i pożyczki	%
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k.	18.07.2016	3 000	800	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	Jednorazowa spłata pożyczki. Spłata miesięcznie naliczanych odsetek nastąpi w dniu zwrotu pożyczki	Odsetki naliczane miesięcznie od kwoty pożyczki wg zmiennej stawki procentowej ustalonej na bazie WIBOR 3M z ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, za który zostaną naliczone, powiększonej o marżę
		Razem	3 000	800				
	Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	18.01.2016	13 000	9 500	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		Razem	13 000	9 500				
	VD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	18.07.2016	6 000	800	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		Razem	6 000	800				
	Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	01.02.2016	30 000	24 800	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		16.08.2016	25 050	2 100	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		Razem	55 050	26 900				
	Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	25.03.2016	53 500	37 500	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		Razem	53 500	37 500				
		26.02.2016	300	300	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		

VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k.	30.03.2016	11 500	11 500	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową
	03.11.2016	1 000	0	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową
	Razem	12 800	11 800		
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII sp. k.	16.11.2016	1 250	200	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową
	12.12.2016	100	100	31.12.2019	brak
	12.12.2016	300	300	31.12.2019	brak
	Razem	1 650	600		
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k.	07.12.2016	150	150	31.12.2019	brak
	Razem	150	150		
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	02.09.2016	17 500	17 500	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową
	03.11.2016	25 600	17 500	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową
	Razem	43 100	35 000		
Razem		188 250	123 050		

Tabela 15

Wykaz pożyczek								
Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Wartość pożyczki (tys. zł)	Stan na dzień 31.12.2016	Termin Spłaty	Zabezpieczenie	Spłata odsetek i pożyczki	%
Vantage Development S.A.	Finanse spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	25.02.2016	20 000	20 000	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	Jednorazowa spłata pożyczki. Spłata miesięcznie naliczanych odsetek nastąpi w dniu zwrotu pożyczki	Odsetki naliczane miesięcznie od stawki kwoty pożyczki wg zmiennej procentowej ustalonej na bazie WIBOR 3M z ostatniego dnia poprzedzającego miesiąc, miesiąca za który zostaną naliczone, powiększonej o marżę
		22.08.2016	20 000	17 200	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		Razem	40 000	37 200				
	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k.	04.03.2016	24 000	24 000	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		12.12.2016	1 000	1 000	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		30.12.2016	200	200	31.12.2019	brak		
		Razem	25 200	25 200				
	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.	12.01.2016	16 000	16 000	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		08.03.2016	4 000	4 000	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		12.12.2016	11 000	2 200	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		Razem	31 000	22 200				
	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k.	01.02.2016	6 100	5 500	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		

		03.11.2016	500	500	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		12.12.2016	4 500	1 000	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		Razem	11 100	7 000				
Razem			107 300	91 600				

3. PORĘCZENIA I GWARANCJE UDZIELONE I OTRZYMANE PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ORAZ SPÓŁKI Z GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT W 2016 ROKU ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM PORĘCZEŃ I GWARANCJI UDZIELONYCH JEDNOSTKOM POWIĄZANYM WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2016 ROKU

3.1 PORĘCZENIA I GWARANCJE OTRZYMANE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY VANTAGE W ROKU 2016

Tabela 16

ZABEZPIECZENIE KONTRAKTÓW Z GW								
lp.	Spółka Grupy Vantage Development	Zleceniodawca Gwarancji	Gwarant	nr Gwarancji	Kwota Gwarancji (tys. zł)	Data wystawienia	Data końca ważności Gwarancji	Przedmiot Gwarancji
1	Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	ERBUD S.A.	BGŻ BNP Paribas S.A.	GW/003764/16	65,1	10-11-2016	30-06-2017	Gwarancja należytego wykonania kontraktu / umowy
2	Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	CFE Polska sp. z o.o.	Societe Generale S.A.	287/2013/FI N	57,2	31-05-2016	30-06-2017	Gwarancja usunięcia wad i usterek
3	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k.	Karmar S.A.	Credit Agricole S.A.	CRD/01/11064	3 067,3	10-06-2016	31-08-2017	Gwarancja należytego wykonania kontraktu / umowy
4	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.	ERBUD S.A.	BGŻ BNP Paribas S.A.	GW/001082/16	2 386,1	07-04-2016	30-09-2017	Gwarancja należytego wykonania kontraktu / umowy
5	Promenady VII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	ERBUD S.A.	BGŻ BNP Paribas S.A.	GW/001950/16	2 553,5	21-06-2016	10-10-2017	Gwarancja należytego wykonania kontraktu / umowy
6	Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	ERBUD S.A.	BGŻ BNP Paribas S.A.	GW/002742/16	3 150,9	28-07-2016	15-12-2017	Gwarancja należytego wykonania kontraktu / umowy
7	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k.	ERBUD S.A.	mBank S.A.	MT380117K PB16	1 255,0	02-11-2016	21-12-2017	Gwarancja należytego wykonania kontraktu / umowy
8	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k.	Karmar S.A.	Credit Agricole S.A.	CRD/01/11734	2 719,0	15-11-2016	04-04-2018	Gwarancja należytego wykonania kontraktu / umowy
9	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Karmar S.A.	Credit Agricole S.A.	CRD/01/10895	1 109,3	20-04-2016	22-04-2019	Gwarancja usunięcia wad i usterek

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

10	VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	PERSA sp. z o.o.	InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group	06GG09/056 0/16/0001	2,9	15-01-2016	11-12-2020	Gwarancja usunięcia wad i usterek
11	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	Womar spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	ING Bank Śląski S.A.	KL35190IN 16	19,6	01-03-2016	31-12-2020	Gwarancja usunięcia wad i usterek
12	Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	ERBUD S.A.	BGŻ BNP Paribas S.A.	GW/000211/ 16	1 209,1	22-02-2016	26-02-2021	Gwarancja usunięcia wad i usterek
13	PRW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	ERBUD S.A.	BGŻ BNP Paribas S.A.	GW/000212/ 16	69,6	22-02-2016	26-02-2021	Gwarancja usunięcia wad i usterek
14	Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	ERBUD S.A.	BGŻ BNP Paribas S.A.	GW/000213/ 16	81,1	22-02-2016	30-04-2021	Gwarancja usunięcia wad i usterek
15	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp.k.	Firma Budowlana Antczak Marek sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK S.A.	DOK0287GW B16AR	402,9	18-02-2016	30-06-2021	Gwarancja usunięcia wad i usterek
16	Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	ERBUD S.A.	BGŻ BNP Paribas S.A.	GW/003765/ 16	75,4	14-11-2016	04-10-2021	Gwarancja usunięcia wad i usterek
17	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	Karmar S.A.	Credit Agricole S.A.	CRD/01/116 68	1 435,7	27-10-2016	18-10-2021	Gwarancja usunięcia wad i usterek
18	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp.k.	ERBUD S.A.	mBank S.A.	MT38044KM B16	1 277,1	16-12-2016	21-12-2021	Gwarancja usunięcia wad i usterek

Tabela 17

ZABEZPIECZENIE UMÓW NAJMU								
GWARANCJE BANKOWE								
lp.	Spółka Grupy Vantage Development	Zleceniodawca Gwarancji	Gwarant	Nr Gwarancji	Kwota Gwarancji (tys. zł)	Data wystawienia	Data końca ważności Gwarancji	Przedmiot Gwarancji
1	Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Si - Consulting spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Deutsche Bank Polska S.A.	874BG61601199	340,0	29-07-2016	01-01-2021	Gwarancja zabezpieczająca umowę najmu

2	Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Fortum Power and Heat Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Handelsbanken	08976/01/16	810,0	19-01-2016	31-03-2021	Gwarancja zabezpieczająca umowę najmu
---	--	--	---------------	-------------	-------	------------	------------	---------------------------------------

3.2 PORĘCZENIA I GWARANCJE UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY VANTAGE

Tabela 18

Gwarancje Bankowe udzielone przez spółki z Grupy Vantage w roku 2016			
Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota (tys. zł)
1	30-09-2016	Umowa określająca warunki udzielenia Gwarancji nr U0003114117532A z dnia 30.09.2016 r. Pomiędzy Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Alior Bankiem S.A.	788,9
2	14-11-2016	Umowa standardowa nr 09/011/16 potwierdzenie warunków udzielenia Gwarancji zawarta w dniu 14.11.2016 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k. a mBankiem S.A.	1 897,2
3	20-10-2016	Umowa standardowa nr 09/014/16 potwierdzenie warunków udzielenia Gwarancji zawarta w dniu 20.10.2016 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k. a mBankiem S.A.	40,0

3.3 PORĘCZENIA I GWARANCJE OTRZYMANE PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

W 2016 roku Vantage Development S.A. nie otrzymała poręczeń i gwarancji.

3.4 PORĘCZENIA I GWARANCJE UDZIELONE PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Tabela 19

Zobowiązania warunkowe posiadane przez Vantage Development S.A. w roku 2016			
Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota
1	07-06-2016	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy PKO BP S.A. jako Bankiem, Vantage Development S.A., jako sponsorem oraz VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp.k. jako kredytobiorcą.	Vantage Development zobowiązała się m.in. do: - w okresie zabezpieczenia do wspierania Kredytobiorcy w realizacji Umowy kredytu i Projektu - wspierania Kredytobiorcy w realizacji Umowy Kredytu w związku z Przypadkiem Naruszenia w zakresie, w jakim ta realizacja jest uzależniona od woli Sponsora - w przypadku przekroczenia Kosztów Budowy, Sponsor lub inna spółka z Grupy Kapitałowej zawrze z Kredytobiorcą odpowiednie umowy pożyczki i udzieli pożyczek w celu pokrycia przez Kredytobiorcę wszelkich kosztów wynikłych w związku z Przekroczeniem Kosztów Budowy, ujętych w Budżecie Projektu.

2	21-07-2016	Umowa Wsparcia pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako kredytobiorcą, Vantage Development S.A. jako sponsorem oraz Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako bankiem.	Vantage Development zobowiązał się wobec Banku oraz Kredytobiorcy, że na żądanie Kredytobiorcy lub Banku, jednakże nie później niż w ciągu 10 dni roboczych od otrzymania takiego żądania przez Sponsora, Sponsor lub inny podmiot z grupy kapitałowej przekaże Kredytobiorcy środki pieniężne niezbędne do: - pokrycia przekroczenia kosztów w danym czasie, jednakże maksymalnie w zakresie nie większym niż 5% kosztów projektu (maksymalna kwota: 4 953 191,10 zł) - pokrycia kosztów finansowych i operacyjnych projektu
3	13-07-2016	Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A. jako poręczycielem, FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako wierzycielem, Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jako dłużnikiem	Vantage Development S.A. niniejszym poręcza za: - Zobowiązanie wynikające z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży co do zwrotu Wierzycielowi zaliczek na poczet Łącznej Ceny Brutto do górnej kwoty 43 609 412 zł - zobowiązanie przyszłe Dłużnika wynikające z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży w zakresie Gwarancji Budowlanej w szczególności na wypadek upadłości, restrukturyzacji lub likwidacji Dłużnika do górnej kwoty 1 000 000 zł

4. OKREŚLENIE GŁÓWNYCH LOKAT KAPITAŁOWYCH I INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH (PAPIERY WARTOŚCIOWE, INSTRUMENTY FINANSOWE, WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE ORAZ NIERUCHOMOŚCI), W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH POZA JEGO GRUPĄ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH ORAZ OPIS METOD ICH FINANSOWANIA

Spółka i spółki z Grupy Vantage w prezentowanym okresie nie dokonały istotnych lokat kapitałowych ani inwestycji krajowych i zagranicznych w papiery wartościowe, instrumenty finansowe i nieruchomości, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych.

5. INFORMACJA O RYZYKACH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

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.

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).

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

Tabela 20

	Wpływ na wynik finansowy
31 grudnia 2016 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	720
Pasywa zmiennoprocentowe	(2 785)
31 grudnia 2015 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	602
Pasywa zmiennoprocentowe	(2 290)

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 zaangażowania kredytowego w odniesieniu do klientów – co obejmuje również nierozliczone należności i zobowiązania do zawarcia transakcji. W ocenie Zarządu spółki dominującej w Grupie nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego związanego z należnościami z tytułu świadczonych usług.

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. Odzwierciedleniem maksymalnego obciążenia Grupy ryzykiem kredytowym jest wartość bilansowa należności handlowych, posiadanych lokat bankowych i środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych.

Tabela 21

Ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe:

	Stan na 31 grudnia 2016 r. (w tys. zł)	Stan na 31 grudnia 2015 r. (w tys. zł)
obligacje skarbowe i bony skarbowe dostępne do sprzedaży	-	-
lokaty bankowe, rachunki bieżące oraz gotówka w kasie	101 236	59 008

należności handlowe (netto)	9 466	10 511
razem	110 702	69 519

Ryzyko walutowe

W dniu 30 czerwca 2015 roku spółka VD Retail sp. o.o. zawarła transakcję walutową, której celem jest zabezpieczenie ryzyka kursowego oraz swapa amortyzowanego na stopę procentową na okres 3 lat począwszy od czerwca 2015 roku dla zabezpieczeń wahań stopy procentowej, dla kredytu inwestycyjnego udzielonego przez Alior Bank S.A. spłacanego w EUR.

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 2016 roku faktycznego zaangażowania kredytowego Grupy rozdzielone jest pomiędzy:

- Alior Bank S.A. – 14%,
- mBank Hipoteczny S.A. – 77%,
- PEKAO S.A. – 8%,
- PKO BP S.A. – 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 2016 roku w terminie do 1 roku do spłaty przypada 0,7% wartości nominalnej zaciągniętych przez Grupę kredytów.

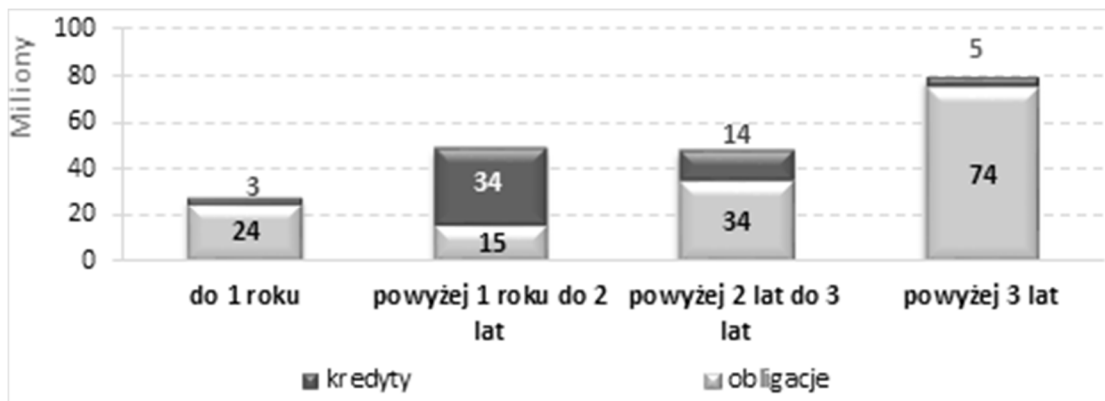
Ryzyka finansowe w podziale na kategorie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych

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.

6. EMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM

Wykres 10



W ocenie spółki rok 2016 na rynku obligacji to dla emitentów dobry okres. Zwiększyły się zasoby wolnych środków u inwestorów, do tego w środowisku niskich stóp procentowych inwestorzy poszukiwali alternatywnych dla lokat bankowych czy obligacji skarbowych możliwości inwestycyjnych co wpłynęło na poprawę warunków emisji w trzech głównych aspektach:

- koszty – w porównaniu do emisji z poprzednich lat marże, które uzyskiwała Grupa spadły z poziomu 5,5% - 6,0% przy obligacjach zabezpieczonych do 4,% w seriach niezabezpieczonych,
- okres emisji – pierwsze emisje dokonywane przez Grupę przewidywały terminy wykupu w okresie 2 i 3 lat. Emisje uplasowane w roku 2016 roku mają terminy wykupu 3 i 4 letnie ,
- zabezpieczenie – inwestorzy nabrali większego zaufania do branży deweloperskiej przez co łatwiej było plasować również obligacje niezabezpieczone co daje Grupie znacznie większą elastyczność z uwagi na brak konieczności zamrażania aktywów.

6.1 EMISJA OBLIGACJI

W dniu 8 lutego 2016 roku Spółka podjęła uchwałę o emisji 100 000 niezabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą M, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 100,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 10 000 000,00 zł, oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 6M powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do dnia 22 września 2019 roku, licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej obligacji równej wartości nominalnej jednej obligacji. Spółka dokonała przydziału ww. obligacji w dniu 25 lutego 2016 roku.

W dniu 20 czerwca 2016 roku Spółka podjęła uchwałę o emisji 105 000 niezabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą N, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 100,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 10 500 000,00 zł, oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do dnia 22 stycznia 2020 roku, licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej obligacji równej wartości nominalnej jednej obligacji. Spółka dokonała przydziału ww. obligacji w dniu 21 lipca 2016 roku.

W dniu 21 listopada 2016 roku Spółka podjęła uchwałę o emisji 500 000 niezabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą O, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 100,00 złotych każda i

łączonej wartości nominalnej do 50 000 000,00 zł, oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do dnia 29 maja 2020 roku, licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej obligacji równej wartości nominalnej jednej obligacji. Spółka dokonała przydziału ww. obligacji w 29 listopada 2016 roku. Część środków pozyskanych z emisji obligacji serii O w wysokości 18 000 000 zł przeznaczyła na nabycie celem umorzenia obligacji serii H.

W dniu 29 listopada 2016 roku Spółka podjęła uchwałę o emisji 150 000 niezabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą O1, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 100,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 15 000 000,00 zł, oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do dnia 29 maja 2020 roku, licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej obligacji równej wartości nominalnej jednej obligacji. Spółka dokonała przydziału ww. obligacji w 8 grudnia 2016 roku.

6.2 WYKUP OBLIGACJI

W dniu 21 lipca 2016 roku Zarząd Spółki powziął uchwałę na mocy której postanowił o przedterminowym wykupie z dniem 22 sierpnia 2016 roku 13 260 obligacji na okaziciela serii E, o łącznej wartości nominalnej 13 260 000,00 zł.

W dniu 29 listopada 2016 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę, na mocy której postanowił o przedterminowym wykupie w dniu 30 grudnia 2016 roku wszystkich 6 530, nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta na ten dzień, obligacji serii H. Przedterminowy wykup nastąpił poprzez zapłatę na rzecz każdego z obligatariuszy kwoty równej iloczynowi liczby posiadanych obligacji oraz wartości nominalnej obligacji, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych.

W dniu 8 grudnia 2016 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę, na mocy której w dniu 12 grudnia 2016 roku dokonał częściowego przedterminowego wykupu 5 000 obligacji serii G o łącznej wartości nominalnej 5 000 000,00 zł. Emisja obligacji serii G obejmowała 10 000 zabezpieczonych Obligacji na okaziciela, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1 000 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 10 000 000,00zł. Przedterminowy wykup nastąpił zgodnie z warunkami emisji Obligacji poprzez zapłatę na rzecz jedynego obligatariusza kwoty równej iloczynowi liczby posiadanych Obligacji oraz 101% wartości nominalnej Obligacji, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami. Obligacje zostały wyemitowane w trybie oferty prywatnej. Obligacje nie były zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. Obligacje nie znajdowały się w alternatywnym systemie obrotu.

W dniu 16 grudnia 2016 roku do Spółki wpłynęła uchwała Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych z dnia 15 grudnia 2016 roku stwierdzająca, iż w związku z umorzeniem na wniosek Spółki 18 000 obligacji serii H, z dniem 19 grudnia 2016 roku kodem ISIN PLVTGDL00069 oznaczonych pozostaje 6 530 obligacji serii H. Pozostałe 6 530 obligacji serii H oznaczonych wskazanym kodem ISIN zostały umorzone z dniem 30 grudnia 2016 roku.

6.3 POZOSTAŁE INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI

Emisja obligacji serii M miała charakter emisji prywatnej.

Emisja obligacji serii N miała charakter emisji publicznej.

Emisja obligacji serii O i O1 miała charakter emisji publicznej.

6.4 WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW OBLIGACJI

W 2016 roku Grupa wyemitowała cztery serie obligacji o łącznej wartości 85,5 mln. zł. Ponad 50% tej kwoty zostało przeznaczone na wykup poprzednich emisji. Działanie takie ma na celu optymalizację kosztów - dzięki dobremu wizerunkowi Grupy Vantage jest ona w stanie uzyskiwać korzystniejsze warunki cenowe na nowe emisje obligacji. Nowo pozyskane środki w kwocie 42,7 mln zł umożliwią zakupu gruntów na cele inwestycyjne.

V. Dodatkowe informacje o strukturze organizacyjnej Grupy Vantage Development

1. POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE I KAPITAŁOWE Z INNYMI PODMIOTAMI

a. POWIĄZANIA SPÓŁKI W ROKU OBROTOWYM 2016 KSZTAŁTOWAŁY SIĘ NASTĘPUJĄCO:

- W okresie objętym sprawozdaniem Spółka była powiązana kapitałowo ze spółką Trade Bridge Czechy A.S. z siedzibą w Pradze. Pan Józef Biegaj jest podmiotem dominującym wobec Trade Bridge Czechy A.S. tj. jest większościowym akcjonariuszem oraz sprawuje w spółce Trade Bridge Czechy A.S. funkcję Członka Zarządu.
- W okresie objętym sprawozdaniem Spółka była powiązana kapitałowo ze spółką Nutit A.S. z siedzibą w Pradze. Pan Grzegorz Dzik, jest podmiotem dominującym wobec Nutit A.S., tj. jest jej większościowym akcjonariuszem oraz sprawuje w niej funkcję Członka Zarządu.
- W okresie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 19 grudnia 2016 roku Spółka była powiązana kapitałowo ze spółką ARM Finance sp. z o.o. - podmiot pośrednio kontrolowany przez Pana Grzegorza Dzika.
- Spółka jest również powiązana ze spółkami z Grupy Kapitałowej Vantage Development, która stanowi zbiór spółek związanych z działalnością deweloperską. W skład Grupy Vantage wchodzi spółki celowe, zależne i współzależne od Spółki w rozumieniu MSR, które podlegają konsolidacji w ramach sprawozdania finansowego Spółki.

b. SPÓŁKA POWIĄZANA JEST ORGANIZACYJNIE Z:

- **BNM - 3 sp. z o.o.** – Spółka realizowała projekt deweloperski osiedla mieszkaniowego Centauris, BNM -3 sp. z o.o. uczestniczy w projekcie jako podmiot współzarządzający sprzedażą mieszkań. W roku 2016 zakończyła się realizacja osiedla Centauris.
- **Parkowa Ostoja sp. z o.o. w likwidacji** – Spółka Vantage Development S.A. realizowała projekt deweloperski osiedla mieszkaniowego jako zarządzający inwestycją i sprzedażą mieszkań na podstawie umowy ze spółką Parkowa Ostoja sp. z o.o. Wspólnikiem spółki Parkowa Ostoja sp. z o.o. jest spółka RE Wrocław sp. z o.o. Parkowa Ostoja sp. z o.o. obecnie nie prowadzi działalności operacyjnej. W 2015 roku rozpoczęto likwidację spółki, a wszelkie zobowiązania przejęła spółka RE Wrocław sp. z o.o. Spółka została wykreślona z rejestru w dniu 22 czerwca 2016 roku.
- **RE Wrocław sp. z o.o.** – Spółka Vantage Development S.A. zarządzała sprzedażą mieszkań w inwestycji Parkowa Ostoja, którą w roku 2013 przejęła spółka RE Wrocław sp. z o.o. Jedynym wspólnikiem spółki RE Wrocław sp. z o.o. był Pan Grzegorz Dzik.

c. SPÓŁKA JEST JEDNOCZEŚNIE POWIĄZANA ORGANIZACYJNIE ZE SPÓŁKAMI Z GRUPY VANTAGE, W SZCZEGÓLNOŚCI JAKO ZARZĄDZAJĄCY INWESTYCJĄ I SPRZEDAŻĄ MIESZKAŃ NA PODSTAWIE UMÓW ZAWARTYCH ZE SPÓŁKAMI Z GRUPY VANTAGE.**d. POZA ZAWIĄZANIEM NOWYCH SPÓŁEK MIAŁY MIEJSCE NASTĘPUJĄCE ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE W 2016 ROKU ORAZ PO DNIU BILANSOWYM:**

- **Zakończenie czynności likwidacyjnych spółki Centauris BIS sp. z o.o.**
W dniu 31 grudnia 2015 roku likwidatorzy zakończyli działania likwidacyjne spółki Centauris BIS sp. z o.o. Spółka została wykreślona z rejestru w dniu 17 lutego 2016 roku. Spółka została zlikwidowana, w związku z zakończeniem działalności operacyjnej.
- **Obniżenie kapitału zakładowego spółki PRW sp. z o.o.**
W dniu 15 stycznia 2016 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał rejestracji obniżenia kapitału zakładowego spółki PRW sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, z kwoty 188 805 000,00 zł do kwoty 5 000,00 zł, poprzez dobrowolne umorzenie 377 600 udziałów, o łącznej wartości nominalnej 188 800 000,00 zł, należących do spółki VD III sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, za wynagrodzeniem, pochodzącym z umarżanych udziałów. Działania były związane z upraszczaniem struktury Grupy, jak również zmianami w realizacji inwestycji Promenady we Wrocławiu.
- **Przekształcenie spółki Promenady Epsilon spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**
W dniu 3 grudnia 2015 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 w dniu 1 lutego 2016 roku. Działania związane były z ujednocinaniem Grupy Vantage.

- **Likwidacja spółki Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 1 lutego 2016 roku wspólnicy spółki Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. podjęli uchwałę o rozwiązaniu spółki i otwarciu likwidacji. Likwidatorzy zakończyli postępowanie likwidacyjne w dniu 26 lutego 2016 roku. Spółka została wykreślona z rejestru w dniu 22 kwietnia 2016 roku. Likwidacja spółki została przeprowadzona, w związku z zakończeniem działalności operacyjnej spółki.

- **Przekształcenie spółki VD IV sp. z o.o. w spółkę VD IV PRW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 29 lutego 2015 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 w dniu 10 marca 2016 roku. Działania były związane z upraszczaniem struktury Grupy, jak również zmianami w realizacji inwestycji Promenady we Wrocławiu.

- **Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD Retail II sp. z o.o.**

W dniu 5 kwietnia 2016 roku, Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS, dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego spółki VD Retail II sp. z o.o. z kwoty 500 000,00 złotych do kwoty 1 000 000,00 złotych. Wszystkie nowoutworzone udziały objął Emitent. Podwyższenie kapitału zakładowego miało związek z planowaną sprzedażą spółki.

- **Obniżenie kapitału zakładowego spółki Promenady Epsilon VD sp. z o.o.**

W dniu 20 kwietnia 2016 roku, Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS, dokonał wpisu obniżenia kapitału zakładowego spółki Promenady Epsilon VD sp. z o.o. z kwoty 7 144 500,00 złotych do kwoty 610 900,00 złotych. Działania były związane z upraszczaniem struktury Grupy.

- **Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD ER sp. z o.o.**

W dniu 21 kwietnia 2016 roku, Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS, dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego spółki VD ER sp. z o.o. z kwoty 1 161 500,00 złotych do kwoty 1 193 500,00 złotych. Wszystkie nowoutworzone udziały objął Emitent. Działania związane były z dokapitalizowaniem spółki w celu prowadzenia dalszej działalności operacyjnej.

- **Sprzedaż udziałów spółki VD Retail II**

W dniu 28 kwietnia 2016 roku, w wykonaniu Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Emitent zawarł z podmiotem spoza Grupy Emitenta Umowę Sprzedaży 100% udziałów posiadanych przez Emitenta w spółce VD RETAIL II sp. z o.o.

- **Likwidacja spółki VD IV PRW spółka z ograniczona odpowiedzialnością sp. k.**
W dniu 24 maja 2016 roku z rejestru została wykreślona spółka VD IV PRW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Działania były związane z upraszczaniem struktury Grupy, jak również zmianami w realizacji inwestycji Promenady we Wrocławiu.
- **Zmiana firmy spółki VD II sp. z o.o.**
Od dnia 23 maja 2016 roku spółka VD II sp. z o.o. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą VD SERWIS sp. z o.o. W ramach Grupy został wprowadzony projekt spółki wspomagającej działalność deweloperską Grupy.
- **Zmiana komandytariusza w spółce Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**
W dniu 24 czerwca 2016 roku w miejsce dotychczasowego komandytariusza, tj. Vantage Development S.A., w spółce Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., wstąpiła spółka VD Serwis sp. z o.o. Zmiana związana była z wprowadzeniem spółki VD Serwis sp. z o.o. jako spółki wspomagającej działalność deweloperską Grupy.
- **Przekształcenie spółki Promenady Epsilon VD sp. z o.o. w spółkę Promenady Epsilon VD spółka z ograniczona odpowiedzialnością sp. k.**
W dniu 6 lipca 2016 roku do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisana została spółka: Promenady Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Spółka Promenady Epsilon VD spółka z ograniczona odpowiedzialnością sp. k. powstała z przekształcenia spółki Promenady Epsilon VD sp. z o.o., na podstawie uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Promenady Epsilon VD sp. z o.o. z dnia 31 maja 2016 r. Działania były związane z upraszczaniem struktury Grupy, jak również zmianami w realizacji inwestycji Promenady we Wrocławiu.
- **Zmiana firmy spółki VD III sp. z o.o. na VD Nieruchomości sp. z o.o.**
W dniu 23 września 2016 roku uległa zmiana firmy spółki VD sp. z o.o. na VD Nieruchomości sp. z o.o. W ramach Grupy został wprowadzony projekt spółki wspomagającej działalność deweloperską Grupy.
- **Likwidacja spółki Promenady Epsilon VD spółka z ograniczona odpowiedzialnością sp. k.**
W dniu 10 listopada 2016 roku z rejestru została wykreślona spółka Promenady Epsilon VD spółka z ograniczona odpowiedzialnością sp. k. Spółka zakończyła działalność operacyjną.
- **Wykreślenie z rejestru spółki Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**
W związku z połączeniem spółki Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. ze spółką VD Serwis sp. z o.o. z rejestru wykreślono spółkę Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Zmiana związana była z wprowadzeniem spółki VD Serwis sp. z o.o., jako spółki wspomagającej działalność deweloperską Grupy.

- **Połączenie spółki VD Serwis sp. z o.o. ze spółką Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 15 listopada 2016 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS postanowieniem dokonał połączenia spółek VD Serwis sp. z o.o. ze spółką Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Połączenie nastąpiło w sposób określony w art. 492 § 1 pkt 1) Kodeksu Spółek Handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (spółka przejmowana) na VD Serwis sp. z o.o. (spółka przejmująca), poprzez podwyższenie kapitału zakładowego spółki Przejmującej (łącznie przez przejęcie). Zmiana związana była z wprowadzeniem spółki VD Serwis sp. z o.o., jako spółki wspomagającej działalność deweloperską Grupy.
- **Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD Serwis sp. z o.o.**

W związku z połączeniem spółki Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. ze spółką VD Serwis sp. z o.o. kapitał zakładowy spółki VD Serwis sp. z o.o. został podwyższony o jeden udział o wartości 50 zł, który objęła spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

W dniu 2 grudnia 2016 roku, kapitał zakładowy spółki VD Serwis sp. z o.o. został podwyższony do kwoty 50 000,00 złotych. Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym spółki VD Serwis sp. z o.o. objęła spółka Vantage Development S.A. Aktualnie spółka Vantage Development S.A. posiada w spółce VD Serwis sp. z o.o. 999 udziałów, spółka VD sp. z o.o. posiada 1 udział. Zmiany zostały spowodowane poszerzeniem działalności spółki VD Serwis sp. z o.o.
- **Zmiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k.**

W dniu 22 grudnia 2016 roku w miejsce dotychczasowego komandytariusza, tj. Vantage Development S.A., w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k., wstąpiła spółka VD Serwis sp. z o.o. Zmiana związana była z wprowadzeniem spółki VD Serwis sp. z o.o., jako spółki wspomagającej działalność deweloperską Grupy.
- **Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k.**

W dniu 21 grudnia 2016 roku do rejestru została wpisana spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k. Spółka została powołana do realizacji nowych projektów deweloperskich.
- **Zawiązanie spółki Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 2 stycznia 2017 roku do rejestru została wpisana spółka Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Spółka została powołana do realizacji nowych projektów deweloperskich.
- **Zawiązanie spółki Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 2 stycznia 2017 roku do rejestru została wpisana spółka Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Spółka została powołana do realizacji nowych projektów deweloperskich.

- **Zawiązanie spółki Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**
Po dniu bilansowym, tj. w dniu 2 stycznia 2017 roku do rejestru została wpisana spółka Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Spółka została powołana do realizacji nowych projektów deweloperskich.
- **Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD Retail sp. z o.o.**
Po dniu bilansowym, tj. w dniu 13 stycznia 2017 roku kapitał zakładowy spółki VD Retail sp. z o.o. został podwyższony do kwoty 1 500 000,00 złotych. Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym spółki VD Retail sp. z o.o. objęła spółka Vantage Development S.A. Aktualnie spółka Vantage Development S.A. posiada w spółce VD Retail sp. z o.o. 30 000 udziałów. Spółka została dokapitalizowana w związku z kontynuacją działalności operacyjnej.

2. INFORMACJA O POSIADANYCH ODDZIAŁACH

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem nie posiadała oddziałów.

3. ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ EMITENTA I GRUPY VANTAGE, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

O zawartych umowach mających istotny wpływ na Działalność Emitenta i Grupy Vantage Emitent informował w raportach bieżących oraz w pkt II.5. niniejszego sprawozdania.

Zmiany w zakresie struktury Grupy Vantage wraz ich opisem zostały umieszczone w pkt V.1.d. niniejszego sprawozdania.

Emisje i wykupy papierów wartościowych w okresie objętym sprawozdaniem zostały opisane w pkt IV.6. niniejszego sprawozdania.

Poza wyżej wymienionym zdarzeniami istotnym zdarzeniem w roku 2016 było:

- a) powołanie w dniu 28 kwietnia 2016 roku dotychczasowych Członków Zarządu tj. Pana Edwarda Laufera (Prezes Zarządu) oraz Pana Dariusza Pawlukowicza (Członek Zarządu) na kolejną kadencję rozpoczynającą się w dniu zatwierdzenia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki sprawozdania finansowego za rok 2015,
- b) podjęcie przez Zarząd Spółki w dniu 28 kwietnia 2016 roku decyzji w przedmiocie rekomendacji wypłaty dywidendy akcjonariuszom Spółki w wysokości 0,13 zł na akcję. Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała przedmiotową rekomendację,
- c) podjęcie przez Zarząd Spółki w dniu 28 kwietnia 2016 roku decyzji w przedmiocie przyjęcia Polityki dywidendy Vantage Development S.A.,
- d) podjęcie w dniu 16 czerwca 2016 roku przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwały w sprawie przeznaczenia zysku za 2015 rok oraz części niepodzielonego zysku z lat ubiegłych na wypłatę dywidendy akcjonariuszom oraz uchwały w sprawie wypłaty dywidendy akcjonariuszom. Zgodnie ze wskazanymi uchwałami dywidendą są objęte wszystkie akcje Emitenta, a kwota wypłacanej dywidendy wynosi 8 117 229,51 złotych, tj. 0,13 złotych na jedną akcję Emitenta. Dzień dywidendy

przypadał na dzień na 24 czerwca 2016 roku, zaś termin wypłaty dywidendy na dzień 11 lipca 2016 roku.

Istotnym wydarzeniem Grupy Vantage Development jest osiągnięcie narastająco w okresie I - IV kwartału 2016 roku sprzedaży na poziomie 812 lokali. W tym okresie wydanych zostało 513 lokali.

W roku 2016 dodatkowo zostały wydane nakazy rozpoczęcia robót budowlanych dla kolejnych inwestycji realizowanych w Grupie Vantage:

- a) w dniu 22 marca 2016 roku jednostka zależna od Emitenta spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k. realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Nowy Gaj we Wrocławiu przy ulicy Żegiostowskiej, przekazała spółce ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie nakaz rozpoczęcia robót dla pierwszego etapu inwestycji;
- b) w dniu 15 lipca 2016 roku, w związku ze zmianami w zakresie realizacji inwestycji Promenady Wrocławskie etap V, spółka zależna od Emitenta - Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zawarła porozumienie z dotychczasowym wykonawcą w sprawie rozwiązania umowy dotyczącej etapu V, pod warunkiem zapłaty przez niego kwoty 500 000,00 złotych tytułem zryczałtowanego odszkodowania za niewykonanie umowy, jednocześnie powierzając realizację robót budowlanych ERBUD S.A.;
- c) w dniu 24 października 2016 roku spółka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. wydała nakaz rozpoczęcia robót przez generalnego wykonawcę, firmę KARMAR S.A., robót budowlanych dla II etapu budynku B (faza II) inwestycji Living Point Mokotów w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej 9;
- d) w dniu 31 października 2016 roku spółka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k. – wydała nakaz rozpoczęcia robót przez generalnego wykonawcę, firmę Erbud S.A., robót budowlanych dla II etapu inwestycji Nowy Gaj we Wrocławiu przy ul. Żegiostowskiej;
- e) w dniu 30 grudnia 2016 roku spółka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k. – wraz z zawarciem umowy wydała nakaz rozpoczęcia robót przez generalnego wykonawcę, firmę Mostostal Warszawa S.A., robót budowlanych dla inwestycji Vena Mokotów w Warszawie.

Natomiast po dniu bilansowym nastąpiły poniżej opisane istotne dla Grupy Vantage wydarzenia:

- a) w dniu 2 stycznia 2017 roku jednostka zależna od Emitenta spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. z siedzibą we Wrocławiu („Zamawiający”) realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Login City we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej, zawarła z firmą Erbud S.A. z siedzibą w Warszawie („Wykonawca”), umowę o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o wartości 33 800 000,00 złotych netto. Umowa została zawarta na czas wykonania przez Erbud S.A. wszelkich zobowiązań z niej wynikających, nie później niż w terminie 74 tygodni od dnia wydania nakazu rozpoczęcia robót, który to nakaz Zamawiający może wydać najpóźniej do dnia 31 marca 2017 roku. Umowa zawiera warunek rozwiązujący, że w przypadku nie wydania przez Zamawiającego nakazu rozpoczęcia robót we wskazanym terminie umowa wygasa, a Wykonawcy nie przysługują: prawo do odstąpienia od Umowy, naliczenia kar umownych ani żadne inne roszczenia odszkodowawcze. Na podstawie umowy Erbud S.A., jako wykonawca, został zobowiązany

- do całkowitego i kompletnego wykonania budynku mieszkalnego w inwestycji Login City we Wrocławiu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na nieruchomości. Inwestycja Login City obejmować będzie 138 mieszkań o łącznej powierzchni 8 tys. m², 5 lokali usługowych o łącznej powierzchni 559 m² oraz powierzchnię biurową o łącznej powierzchni 1,5 tys. m².
- b) w dniu 5 stycznia 2017 roku spółka zależna – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. – wydała nakaz rozpoczęcia przez generalnego wykonawcę, firmę Erbud S.A., robót budowlanych dla inwestycji Login City we Wrocławiu przy ul. Grabiszyńskiej.
- c) w dniu 16 lutego 2017 roku jednostka zależna od Emitenta, spółka Promenady ZITA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, zawarła ze spółką z branży finansowej, spoza Grupy Kapitałowej Emitenta, umowę najmu powierzchni biurowej o wartości ok. 23 700 000,00 złotych netto. Umowa obejmuje wynajem ok. 5 tys. m² powierzchni biurowej oraz nieodwołalną ofertę wynajmu dodatkowej powierzchni ok. 1,6 tys. m² oraz 70 miejsc postojowych w budynku Promenady ZITA, wybudowanym w ramach Promenady Bussines Park we Wrocławiu. Umowa została zawarta na okres 5 lat począwszy od daty rozpoczęcia najmu. Rozpoczęcie najmu zaplanowane jest na czerwiec 2017 roku. Czynsz najmu w umowie wynosi 12 EUR/m² miesięcznie. Zabezpieczeniem umowy jest kaucja gwarancyjna, albo gwarancja bankowa. Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od standardów rynkowych.
- d) w dniu 20 lutego 2017 roku spółka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV spółka komandytowa, w związku z realizacją inwestycji „Login City” we Wrocławiu, zawarła umowy kredytu obejmujące nieodnawialny kredyt budowlany oraz kredyt VAT, z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Celem kredytu jest finansowanie i refinansowanie do 60% kosztów netto Inwestycji oraz zapłata i refinansowanie podatku VAT związanego z kosztami Inwestycji. Łączna kwota udzielonego kredytu wynosi 35 100 000,00 zł, z czego 33 100 000,00 zł przypada na nieodnawialny kredyt deweloperski. Dniem ostatecznej spłaty jest 31 sierpnia 2018 roku. Oprocentowanie, w odniesieniu do każdego kredytu, jest zmienne i stanowi sumę marży oraz stawki referencyjnej, którą jest WIBOR 3M. Zabezpieczeniem kredytów jest m.in. hipoteka umowna do kwoty 52 700 000,00 zł na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności nieruchomości, na której prowadzona jest Inwestycja, zastawy finansowe na prawach do środków zgromadzonych na rachunkach do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 52 700 000,00 zł, weksel in blanco Kredytobiorcy oraz cesja wierzytelności z umów związanych z realizacją Inwestycji.

VI. Oświadczenie o stosowaniu Ładu Korporacyjnego

1. ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA EMITENT, ORAZ MIEJSCE GDZIE

TEKST ZBIORU ZASAD JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY

Emitent w 2016 roku podlegał zasadom Ładu korporacyjnego określonym w dokumencie "Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016" Zbiór zasad jest dostępny na stronie https://static.gpw.pl/pub/files/PDF/RG/DPSN2016_GPW.pdf

W roku 2016 Emitent, z włączeniami wskazanymi w pkt 2 poniżej stosował „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”.

Natomiast zbiór zasad przestrzeganych przez Emitenta dostępny jest na <http://inwestor.vantage-sa.pl/raport-biezacy-nr-12016-3/>

2. ZAKRES, W JAKIM EMITENT ODSTĄPIŁ OD POSTANOWIEŃ ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO W ROKU 2016

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Spółka nie stosuje 3 rekomendacji:

- a) IV.R.2. - Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu lub zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla sprawnego przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu takich środków, w szczególności poprzez: 1) transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, 2) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad walnego zgromadzenia, 3) wykonywanie, osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.

Rekomendacja nie ma zastosowania w zakresie pkt 1) i 2). Statut Emitenta nie przewiduje możliwości udziału w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Ponadto Emitent nie dysponuje infrastrukturą umożliwiającą wykonywania prawa głosu przy użyciu środków komunikacji elektronicznej gwarantującej bezpieczeństwo techniczne oraz bezpieczeństwo prawne obsługi Zgromadzeń. W ocenie Zarządu Spółki dotychczasowy przebieg Walnych Zgromadzeń nie wskazuje również na potrzebę dokonywania transmisji Zgromadzeń w czasie rzeczywistym.

- b) VI.R.1. - Wynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów powinno wynikać z przyjętej polityki wynagrodzeń.

Rekomendacja nie jest stosowana. Emitent aktualnie nie posiada polityki wynagrodzeń Członków Zarządu oraz kluczowych menedżerów. W ocenie Zarządu Emitenta przyjęcie takiej polityki nie jest wymagane. Poziom wynagrodzenia Członków Zarządu Emitenta ustalany jest przez Radę Nadzorczą działającą z odpowiednim rozeznaniem. Wynagrodzenia kluczowych menedżerów Emitenta ustalone są przez Zarząd Emitenta, a ich poziom jest zróżnicowany i odpowiada standardom rynkowym w tym zakresie. Przyjęte poziomy wynagrodzeń Członków Zarządu Emitenta i kluczowych menedżerów pozwalają spełniać rekomendacje VI.R.4.

- c) VI.R.2. - Polityka wynagrodzeń powinna być ściśle powiązana ze strategią spółki, jej celami krótko- i długoterminowymi, długoterminowymi interesami i wynikami, a także powinna uwzględniać rozwiązania służące unikaniu dyskryminacji z jakichkolwiek przyczyn.

Emitent aktualnie nie posiada polityki wynagrodzeń Członków Zarządu oraz kluczowych menedżerów. W ocenie Zarządu Emitenta przyjęcie takiej polityki nie jest wymagane. Poziom wynagrodzenia Członków Zarządu Emitenta ustalany jest przez Radę Nadzorczą działającą z odpowiednim rozeznaniem. Wynagrodzenia kluczowych menedżerów Emitenta ustalone są przez Zarząd Emitenta, a ich poziom jest zróżnicowany i odpowiada standardom rynkowym w tym zakresie. Przyjęte poziomy wynagrodzeń Członków Zarządu Emitenta i kluczowych menedżerów pozwalają spełniać rekomendacje VI.R.4.

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Spółka nie stosuje 15 zasad szczegółowych:

- a) I.Z.1.11.informację o treści obowiązującej w spółce reguły dotyczącej zmieniania podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, bądź też o braku takiej reguły.
Emitent nie ma sformułowanej reguły, ale Emitent stosuje się do zasad zmiany podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów.
- b) I.Z.1.15. - informację zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji,
Zasada nie jest stosowana. Emitent nie realizuje polityki różnorodności w odniesieniu do jej władz oraz kluczowych menedżerów. Przy obsadzaniu kluczowych stanowisk Emitent kieruje organach Emitenta zasiadały osoby o stosownych kompetencjach, wykształceniu i doświadczeniu.
- c) I.Z.1.16. - informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia - nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia. W ocenie Zarządu Emitenta dotychczasowe doświadczenie z przebiegu Walnych Zgromadzeń Emitenta nie wskazuje na potrzebę dokonywania transmisji obrad.
- d) I.Z.1.20. - zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo,
Emitent nie prowadzi zapisu przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia Emitenta za pomocą środków audiowizualnych. Treść podejmowanych uchwał jest protokołowana przez notariusza zgodnie z wymaganiami prawnymi w tym zakresie, a ponadto Emitent publikuje treść podjętych uchwał w formie raportów bieżących oraz zamieszcza odpowiednie informacje na stronie internetowej Emitenta. Tym samym w ocenie Zarządu Emitenta, Emitent zapewnia akcjonariuszom dostęp do wszystkich istotnych informacji i spraw poruszanych na Walnym Zgromadzeniu.
- e) II.Z.2. - Zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki wymaga zgody rady nadzorczej.
W Statucie Spółki nie ma podstaw do przyznania Radzie Nadzorczej takich kompetencji. Jednocześnie Członkowie Zarządu Emitenta mają ograniczenia w możliwości świadczenia pracy na rzecz podmiotów spoza Grupy Emitenta.
- f) II.Z.7. - W zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej zastosowanie mają postanowienia Załącznika I do Zalecenia Komisji Europejskiej, o którym mowa w zasadzie II.Z.4. W przypadku gdy funkcję komitetu audytu pełni rada nadzorcza, powyższe zasady stosuje się odpowiednio. Przewodniczący Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Emitenta nie spełnia kryteriów niezależności, o których mowa w zasadzie II.Z.4, głównie w związku z faktem, powiązań z akcjonariuszem posiadającym powyżej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, Członek komitetu audytu nie spełnia kryteriów niezależności, o których mowa w zasadzie II.Z.4, gdyż pełni on swoją funkcję w Radzie Nadzorczej Emitenta dłużej niż trzy kadencje. Według Emitenta fakty te nie wpływają negatywnie na skuteczność monitorowania przez Komitet Audytu realizowanych w ramach Spółki funkcji kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance, audytu wewnętrznego oraz wydawania przez jej członków bezstronnych opinii i sądów.
- g) II.Z.8. - Przewodniczący komitetu audytu spełnia kryteria niezależności wskazane w zasadzie II.Z.4. Przewodniczący Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Emitenta nie spełnia kryteriów niezależności, o których mowa w zasadzie II.Z.4, głównie w związku z faktem, powiązań z akcjonariuszem

posiadającym powyżej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta. Według Emitenta fakt ten nie wpływa negatywnie na skuteczność monitorowania przez Komitet Audytu realizowanych w ramach Spółki funkcji kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance, audytu wewnętrznego oraz wydawania przez jej członków bezstronnych opinii i sądów.

- h) II.Z.10.4. - ocenę racjonalności prowadzonej przez spółkę polityki, o której mowa w rekomendacji I.R.2, albo informację o braku takiej polityki.

Emitent nie prowadzi działalności określonej w rekomendacji jednak w przypadku rozpoczęcia wykonywania takiej działalności Emitent zamierza wskazaną zasadę stosować.

- i) III.Z.3. - W odniesieniu do osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego i innych osób odpowiedzialnych za realizację jej zadań zastosowanie mają zasady niezależności określone w powszechnie uznanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego. Ze względu na rozmiar i jednolity rodzaj działalności Emitenta, Emitent nie wydzieliła w swojej strukturze osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego. U Emitenta Prezes Zarządu odpowiada za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance. Przy wykonywaniu wskazanych zadań Prezes Zarządu opiera się o informacje dostarczane przez Członka Zarządu, doradców wewnętrznych oraz audytorów zewnętrznych. Jednocześnie Prezes Zarządu posiada możliwość bieżącego bezpośredniego raportowania do Rady Nadzorczej Emitenta oraz powołanego Komitetu Audytu. W ocenie Zarządu Emitenta takie zorganizowanie kwestii zarządzania, audytem wewnętrznym i compliance nie wpływa negatywnie na skuteczność monitorowania tych ryzyk.

- j) III.Z.4. - Co najmniej raz w roku osoba odpowiedzialna za audyt wewnętrzny (w przypadku wyodrębnienia w spółce takiej funkcji) i zarząd przedstawiają radzie nadzorczej własną ocenę skuteczności funkcjonowania systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, wraz z odpowiednim sprawozdaniem.

Ze względu na rozmiar i jednolity rodzaj działalności Emitenta, Emitent nie wydzieliła w swojej strukturze osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego. U Emitenta Prezes Zarządu odpowiada za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance. Przy wykonywaniu wskazanych zadań Prezes Zarządu opiera się o informacje dostarczane przez Członka Zarządu, doradców wewnętrznych oraz audytorów zewnętrznych. Jednocześnie Prezes Zarządu posiada możliwość bieżącego bezpośredniego raportowania do Rady Nadzorczej Emitenta oraz powołanego Komitetu Audytu. W ocenie Zarządu Emitenta takie zorganizowanie kwestii zarządzania, audytem wewnętrznym i compliance nie wpływa negatywnie na skuteczność monitorowania tych ryzyk.

- k) IV.Z.2. - Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

W ocenie Zarządu Spółki dotychczasowy przebieg Walnych Zgromadzeń nie wskazuje na potrzebę dokonywania transmisji Zgromadzeń w czasie rzeczywistym.

- l) IV.Z.3. - Przedstawicielom mediów umożliwia się obecność na walnych zgromadzeniach.

W ocenie Zarządu Spółki dotychczasowy przebieg Walnych Zgromadzeń nie wskazuje na potrzebę obecności przedstawicielom mediów obecności na Walnych Zgromadzeniach Emitenta. Emitent w przypadku zgłoszenia przez przedstawicieli mediów chęci obecności na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, będzie takie zgłoszenie rozpatrywał indywidualnie.

- m) V.Z.5. - Przed zawarciem przez spółkę istotnej umowy z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce lub podmiotem powiązany z zarząd zwraca się do rady nadzorczej o wyrażenie zgody na taką transakcję. Rada nadzorcza przed wyrażeniem zgody dokonuje oceny wpływu takiej transakcji na interes spółki. Powyższemu obowiązkowi nie podlegają transakcje typowe

i zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez spółkę z podmiotami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej spółki. W przypadku, gdy decyzję w sprawie zawarcia przez spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązany podejmuje walne zgromadzenie, przed podjęciem takiej decyzji spółka zapewnia wszystkim akcjonariuszom dostęp do informacji niezbędnych do dokonania oceny wpływu tej transakcji na interes spółki.

Zarząd Emitenta będzie każdorazowo dokonywał oceny kryterium istotności umowy zawieranej pomiędzy Spółką a akcjonariuszem posiadającym, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów, jednakże Zarząd nie będzie się zwracał do Rady nadzorczej Emitenta o wyrażenie zgody na zawarcie takiej umowy, a to ze względu na skład osobowy Rady Nadzorczej Emitenta. Ponadto ze względu na skalę powiązań handlowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem spółkami Grupy Impel – podmiotami powiązanymi z akcjonariuszem posiadającym ponad 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, stosowanie zasady w znacznym stopniu utrudniłoby bieżącą działalność. Emitent przykłada dużą uwagę, aby transakcje zawierane pomiędzy Emitentem a podmiotami powiązanymi zawierane były na warunkach rynkowych. Dodatkowo Emitent opisuje wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi oraz przechowuje ich dokumentację zgodnie z wymogami art. 9a Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2000 r. nr 54 poz. 654 ze zm.). Dodatkowo należy wskazać, że obecna treść Statutu Emitenta nie przewiduje kompetencji Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, w zakresie podejmowania decyzji w sprawie zawarcia przez Emitenta istotnej umowy z podmiotem powiązanym.

- n) V.Z.6. - Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączenia członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.

Emitent aktualnie nie posiada przyjętych regulacji wewnętrznych określających kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, nie posiada również uregulowanych zasad postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. W ocenie Zarządu Emitenta, w związku ze skalą działalności oraz jednolitym przedmiotem działalności, biorąc pod uwagę aktualny skład Zarządu Emitenta oraz kluczowych menedżerów, niewprowadzenie odrębnych dodatkowych regulacji rozwiązywania konfliktów interesów, nie ma negatywnego wpływu na Emitenta.

- o) VI.Z.4. - Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej: 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń, 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej, 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia, 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku, 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności

długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Emitent aktualnie nie posiada polityki wynagrodzeń Członków Zarządu oraz kluczowych menedżerów. W ocenie Zarządu Emitenta przyjęcie takiej polityki nie jest wymagane. Poziom wynagrodzenia Członków Zarządu Emitenta ustalany jest przez Radę Nadzorczą działającą z odpowiednim rozeznaniem. Wynagrodzenia kluczowych menedżerów Emitenta ustalane są przez Zarząd Emitenta, a ich poziom jest zróżnicowany i odpowiada standardom rynkowym w tym zakresie. Przyjęte poziomy wynagrodzeń Członków Zarządu Emitenta i kluczowych menedżerów pozwalają spełniać rekomendacje VI.R.4. Jednocześnie Emitent wskazuje, że w sprawozdaniu z działalności przedstawia informację o łącznej wartości wynagrodzeń, nagród i korzyści wypłaconych lub należnych dla osób zarządzających i nadzorujących zgodnie z wytycznymi §91 ust. 6 pkt 17 Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych (...).

3. KAPITAŁ ZAKŁADOWY, AKCJONARIUSZE

3.1. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO ZNACZNE PAKIETY AKCJI

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki znaczącymi akcjonariuszami na dzień 31 grudnia 2016 roku i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania byli:

Tabela 22

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Grzegorz Dzik*, pośrednio: - w tym poprzez Nutit A.S.	30 693 415	49,16%	30 693 415	49,16%
Józef Biegaj, pośrednio poprzez: Trade Bridge Czechy A.S.**	12 963 692	20,76%	12 963 692	20,76%
Nationale-Nederlanden OFE	5 675 405	9,09%	5 675 405	9,09%
Fundusze zarządzane przez Noble Funds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.***	3 706 539	5,94%	3 706 539	5,94%

*Pan Grzegorz Dzik jest osobą dominującą wobec Nutit A.S., tj. Pan Dzik jest jej większościowym akcjonariuszem oraz pełni w niej funkcję Członka Zarządu. Tym samym Pan Grzegorz Dzik posiada pośrednio łącznie 30.693.415 akcji Emitenta, które stanowią 49,16% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniają do 30.693.415 głosów na WZ Spółki i 49,16% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ Spółki

**Pan Józef Biegaj jest osobą dominującą wobec Trade Bridge Czechy A.S. tj. jest większościowym akcjonariuszem oraz pełni w spółce Trade Bridge Czechy A.S. funkcję Członka Zarządu. Tym samym Pan Józef Biegaj posiada pośrednio 12.963.692 akcje Emitenta, które stanowią 20,76% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniają do 12.963.692 głosów na WZ Spółki i 20,76% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ Spółki.

***Noble Funds Fundusz Inwestycyjny Otwarty, Noble Fund Opportunity Fundusz Inwestycyjny Zamknięty oraz Noble Fund 2DB Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, zarządzane przez Noble Funds Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych S.A. posiadają w sumie 5,94 procent akcji Emitenta. W tym sam Noble Funds Fundusz Inwestycyjny Otwarty posiada 3.177.247

akcji Emitenta, które stanowią 5,09% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniają do 3.177.247 głosów z tych akcji, co stanowi 5,09% w ogólnej liczbie głosów.

3.2. AKCJE VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ORAZ AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH, BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Poniższa tabela prezentuje stan posiadania akcji VANTAGE DEVELOPMENT S.A. przez osoby zarządzające:

Tabela 23

Zarząd	Liczba akcji na dzień 9 listopada 2016 r. dzień publikacji raportu za III kwartał 2016 roku	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania
Edward Laufer	0	-	-	0
Dariusz Pawlukowicz	60 000	40 000	-	100 000

Poniższa tabela prezentuje stan posiadania akcji VANTAGE DEVELOPMENT S.A. przez osoby nadzorujące:

Tabela 24

Rada nadzorcza	Liczba akcji na dzień 9 listopada 2016 r. dzień publikacji raportu za III kwartał 2016 roku	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania
Grzegorz Dzik*	31.448.131	-	754 716	30 693 415
Józef Biegaj**	12 963 692	-	-	12 963 692
Bogdan Dzik	0	-	-	0
Marek Pasztetnik	0	-	-	0
Marek Kowalski	0	-	-	0
Jakub Dzik	8 000	-	-	8 000

* pośrednio poprzez Nutit A.S.

** pośrednio poprzez Trade Bridge Czechy A.S.

Osoby zarządzające i nadzorujące Vantage Development S.A. nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta ani akcji i udziałów w podmiotach powiązanych Spółki.

3.3. UMOWY, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY

Według wiedzy Zarządu Spółki w okresie objętym sprawozdaniem nie zostały zawarte umowy, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 2 lutego 2017 roku wpłynęło do Spółki od spółki Fedha sp. z o. o. zawiadomienie o przekroczeniu progu 50% ogólnej liczby głosów w Spółce, w wyniku zawarcia porozumienia dotyczącego nabywania akcji oraz zgodnego głosowania na jej walnym zgromadzeniu, łącznie przez:

1. Fedha Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w dacie zawiadomienia: ul. Marsa 56, 04-242 Warszawa, kontrolowaną przez Nutit A.S. (wskazaną w literze D poniżej), a za jej pośrednictwem przez Grzegorza Dzika;
2. Grzegorza Dzika zamieszkałego w Tyńcu Małym, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław;
3. Józefa Biegaję zamieszkałego we Wrocławiu, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław;
4. Nutit A.S. z siedzibą w Pradze, Visnova 331/4 Krč, 140 00 Praha 4, Republika Czeska, kontrolowaną przez Grzegorza Dzika i będącą jednocześnie podmiotem dominującym wobec Fedha Sp. z o.o.;
5. TradeBridge Czechy A.S. z siedzibą w Pradze, adres: Visnova 331/4, Krč, 140 00 Praga 4, Republika Czeska, kontrolowaną przez Józefa Biegaję.

Zgodnie z treścią porozumienia stron, o którym mowa w art. 87 ust. 1 punkty 5 i 6 Ustawy o ofercie (dalej „Porozumienie”), w związku z art. 87 ust 3 Ustawy o ofercie, Fedha sp. z o.o. została wskazana jako podmiot wykonujący obowiązki określone w Rozdziale 4 Ustawy o ofercie za wszystkich uczestników porozumienia.

W wyniku zawarcia Porozumienia, jego strony posiadają łącznie 43 657 107 akcji Spółki, stanowiących 69,92% kapitału zakładowego Spółki, reprezentujących łącznie 43 657 107 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 69,92% ogólnej liczby głosów.

Wszystkie strony Porozumienia posiadają łącznie 43 657 107 akcji Spółki, stanowiących 69,92% kapitału zakładowego Spółki, reprezentujących łącznie 43 657 107 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 69,92% ogólnej liczby głosów. Wszystkie akcje posiadane przez strony Porozumienia są akcjami tego samego rodzaju.

3.4. WSKAZANIE POSIADACZY WSZELKICH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE, WRAZ Z OPISEM TYCH UPRAWNIENI

Akcje Vantage Development nie przyznają szczególnych uprawnień kontrolnych akcjonariuszom.

3.5. WSKAZANIE WSZELKICH OGRANICZEŃ DO WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU

Poza ewentualnymi ograniczeniami, wynikającymi z porozumienia opisanego w punkcie 3.3. powyżej, nie występują jakiegokolwiek ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Vantage Development S.A.

3.6. WSKAZANIE WSZELKICH OGRANICZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH EMITENTA

Nie istnieją ograniczenia w zbywalności akcji Vantage Development S.A.

3.7. NABYCIE AKCJI WŁASNYCH

W okresie objętym sprawozdaniem Vantage nie nabywało akcji własnych.

4. WALNE ZGROMADZENIE - SPOSÓB DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA

Walne Zgromadzenie Vantage Development S.A. działa w oparciu o przepisy KSH oraz Statut Spółki Vantage Development S.A.

Zgodnie ze Statutem Spółki do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy w szczególności, rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu Spółki z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, powzięcie uchwały o podziale zysków albo o pokryciu strat, udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków, ustalanie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej, zmiana statutu Spółki połączenie Spółki i przekształcenie Spółki, rozwiązanie i likwidacja Spółki, emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa, umorzenie akcji, tworzenie funduszy celowych, wyrażenie zgody na zbycie lub wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich użytkownika lub innego ograniczonego prawa rzeczowego, wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru, uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia, zatwierdzanie regulaminu Rady Nadzorczej. Zgodnie ze Statutem nabycie i zbycie nieruchomości, użytkownika wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Zgodę wydaje Rada Nadzorcza w przypadkach wskazanych w Statucie.

5. OPIS ZASAD DOTYCZĄCYCH POWOŁYWANIA I ODWOŁYWANIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH ORAZ ICH UPRAWNIENI, W SZCZEGÓLNOŚCI PRAWA DO PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI LUB WYKUPIE AKCJI

Zasady powoływania i odwoływania organów zarządzających są zgodne z postanowieniami Kodeksu spółek handlowych oraz ze Statutem. Zgodnie z obowiązującymi postanowieniami Statutu (§ 11 i następane) Zarząd Spółki jest wieloosobowy i składa się z od jednej do sześciu osób powoływanych na wspólną trzyletnią kadencję. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje Prezesa Zarządu oraz pozostałych członków Zarządu, których liczbę sama określa. Zawieszenie w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu może nastąpić z ważnych powodów na mocy uchwały Rady Nadzorczej. Mandat członków Zarządu wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełen rok obrotowy pełnienia funkcji Członka Zarządu. Mandat

Członka Zarządu, powołanego przed upływem danej kadencji Zarządu, wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatów pozostałych członków Zarządu. Mandaty członków Zarządu, powołanych przed upływem danej kadencji Zarządu, w miejsce wszystkich dotychczasowych członków Zarządu, wygasają z upływem danej kadencji Zarządu. Mandaty członków Zarządu wygasają w razie rezygnacji członka z pełnionej funkcji, w razie odwołania członka przez Radę Nadzorczą oraz w przypadku śmierci członka. Zgodnie z art. 368 § 4 Kodeksu spółek handlowych, każdy z członków Zarządu Spółki może być odwołany lub zawieszony w czynnościach także uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółki. Zarząd nie posiada uprawnień do emisji i wykupu akcji Emitenta.

6. ZASADY ZMIANY STATUTU

Statut Spółki nie przewiduje postanowień, które w sposób bardziej znaczący określają działania niezbędne do zmiany Statutu Spółki. Wszelkie zmiany postanowień Statutu, podlegają więc ogólnym wymogom przepisów prawa. W szczególności uchwała Walnego Zgromadzenia dotycząca takiej zmiany zapada kwalifikowaną większością trzech czwartych głosów (art. 415 KSH).

Zgodnie z § 24 Statutu Spółki zmiana Statutu należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy.

Zmiana Statutu staje się skuteczna z chwilą wpisu zmian do KRS. Obowiązek zgłoszenia zmian Statutu spoczywa na Zarządzie Spółki.

7. ORGANY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE EMITENTA

a) ZARZĄD – OPIS DZIAŁANIA

Zarząd Spółki działa w oparciu o przepisy Kodeksu spółek handlowych, Statut i Regulamin Zarządu Vantage Development S.A. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę. Wszystkie sprawy związane z prowadzeniem Spółki niezastrzeżone ustawą albo Statutem do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej należą do zakresu działania Zarządu. Tryb działania Zarządu szczegółowo określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Zarząd, a zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Zgodnie z Regulaminem Zarządu członkowie Zarządu są uprawnieni i obowiązani do samodzielnego działania zgodnie z przyjętym podziałem kompetencji oraz ponoszą odpowiedzialność wobec Emitenta. Członkowie Zarządu nadzorują działalność komórek merytorycznych w zakresie, jaki wynika z podziału kompetencji pomiędzy członkami Zarządu. Każdy Członek Zarządu odpowiada za optymalizację organizacyjno – ekonomiczną powierzonego zakresu spraw, w tym za planowanie i wykonanie związanego z nim budżetu. Członek Zarządu jest obowiązany do informowania pozostałych członków Zarządu o podejmowanych istotnych decyzjach i wynikach sprawowanego nadzoru.

b) ZARZĄD – SKŁAD OSOBOWY I ZMIANY

Skład osobowy i kadencje Zarządu według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku.

Tabela 25

Imię i nazwisko	Funkcja	Początek kadencji	Koniec kadencji
Edward Laufer	Prezes Zarządu	28.04.2016	28.04.2019
Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	28.04.2016	28.04.2019

W roku obrotowym 2016 nie miały miejsca zmiany w składzie Zarządu Spółki.

W dniu 28 kwietnia 2016 roku Rada Nadzorcza Emitenta podjęła uchwałę zgodnie, z którą na kolejną kadencję rozpoczynającą się w dniu zatwierdzenia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki sprawozdania finansowego za rok 2015, powołani zostają dotychczasowi Członkowie Zarządu Emitenta, tj. Pan Edward Laufer na stanowisko Prezesa Zarządu, oraz Pan Dariusz Pawlukowicz na stanowisko Członka Zarządu.

c) ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły istotne zmiany w zasadach zarządzania Spółką.

d) RADA NADZORCZA – OPIS DZIAŁANIA

Rada Nadzorcza działa w oparciu o przepisy Kodeksu spółek handlowych, Statut oraz Regulamin Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. Zgodnie z postanowieniami § 15 i następne Statutu Spółki Rada Nadzorcza składa się od pięciu do ośmiu członków. Liczbę członków Rady Nadzorczej w tych granicach określa Walne Zgromadzenie. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani (na okres wspólnej, trzyletniej kadencji) i odwoływani przez Walne Zgromadzenie. Walne Zgromadzenie, dokonując wyboru członków Rady Nadzorczej, wyznacza także przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza działa kolegialnie. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub Członek Rady Nadzorczej wskazany przez Przewodniczącego, Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na kwartał. 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. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. 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. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jego działania.

e) RADA NADZORCZA – SKŁAD OSOBOWY I ZMIANY

Skład osobowy i kadencje Rady Nadzorczej według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku.

Tabela 26

Imię i nazwisko	Funkcja	Początek kadencji	Koniec kadencji
Grzegorz Dzik	Przewodniczący Rady Nadzorczej	25.06.2015	25.06.2018
Bogdan Dzik	Członek Rady Nadzorczej	25.06.2015	25.06.2018
Józef Biegaj	Członek Rady Nadzorczej	25.06.2015	25.06.2018
Jakub Dzik	Członek Rady Nadzorczej	25.06.2015	25.06.2018
Marek Kowalski	Członek Rady Nadzorczej	25.06.2015	25.06.2018
Marek Pasztetnik	Członek Rady Nadzorczej	25.06.2015	25.06.2018

W roku obrotowym 2016 i do dnia publikacji sprawozdania nie miały miejsca zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

f) KOMITETY ORGANÓW

W ramach Rady Nadzorczej Emitenta działa Komitet Audytu Rady Nadzorczej. Komitet audytu został powołany zgodnie z przepisem art. 86 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym. Do zadań komitetu audytu należy w szczególności monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem, monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej, monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Komitet audytu rekomenduje radzie nadzorczej podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej jednostki. Komitet audytu działa na podstawie przepisów prawa oraz przyjętego przez Radę Nadzorczą Regulaminu Funkcjonowania Komitetu Audytu. Przewodniczący Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Emitenta nie spełnia kryteriów niezależności, o których mowa w zasadzie, głównie w związku z faktem, powiązań z akcjonariuszem posiadającym powyżej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, Członek Komitetu Audytu nie spełnia kryteriów niezależności, o których mowa, gdyż pełni on swoją funkcję w Radzie Nadzorczej Emitenta dłużej niż trzy kadencje. Według Emitenta fakty te nie wpływają negatywnie na skuteczność monitorowania przez Komitet Audytu realizowanych w ramach Spółki funkcji kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance, audytu wewnętrznego oraz wydawania przez jej członków bezstronnych opinii i sądów.

Skład osobowy komitetu audytu według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku.

Tabela 27

Imię i nazwisko	Funkcja
Jakub Dzik	Przewodniczący Komitetu Audytu

Józef Biegaj	Członek Komitetu Audytu
Marek Kowalski	Członek Komitetu Audytu

W roku obrotowym 2016 i do dnia publikacji sprawozdania nie miały miejsca zmiany w składzie Komitetu Audytu.

Poza wskazanym Komitetem Audytu w radzie nadzorczej Emitenta nie został powołany żaden inny komitet.

8. RAPORT NA TEMAT POLITYKI WYNAGRODZEŃ

8.1. STAN ZATRUDNIENIA

Stan zatrudnienia, podział według kryterium formy prawnej zatrudnienia

Tabela 28

Data	Umowa o pracę		Umowa zlecenia/ umowa o dzieło	Ogółem
	na czas określony	na czas nieokreślony		
31 grudnia 2016 r.	16	18	7	41

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, z wyłączeniem Emitenta oraz spółki VD sp. z o.o., która na dzień 31 grudnia 2016 roku zatrudniała szesnastu pracowników.

W spółkach z Grupy Vantage został przyjęty podstawowy system wynagrodzeń dla pracowników. Dodatkowo, w ciągu roku 2016 nie nastąpiły istotne zmiany w polityce wynagrodzeń.

8.2. WARTOŚĆ WYPŁACONYCH WYNAGRODZEŃ OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ORAZ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI WE WŁADZACH JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH

Wysokość wynagrodzeń członków Zarządu Spółki w 2016 roku

Tabela 29

Imię i nazwisko	Funkcja	łączna wartość wynagrodzeń wypłaconych w 2016 r. [brutto w tys. zł]		łączna wartość wynagrodzeń podstawowych wypłaconych w 2016 r. [brutto w tys. zł]		łączna wartość premii wypłaconych w 2016 r. [brutto w tys. zł]
		Świadczenia pieniężne	Świadczenia rzeczowe*	Świadczenia pieniężne	Świadczenia rzeczowe*	
						Świadczenia pieniężne

Edward Laufer	Prezes Zarządu	973	26	456	26	517
Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	768	3	360	3	408

* Świadczenia rzeczowe obejmują dwa świadczenia opłacane przez Emitenta – dodatkowej opieki medycznej oraz składek na polisy ubezpieczenia na życie.

W okresie objętym sprawozdaniem wszyscy członkowie Zarządu Spółki otrzymywali wynagrodzenie stałe z tytułu umów o pracę zawartych ze Spółką Vantage oraz z tytułu pełnienia funkcji w organach spółek z Grupy Vantage, a także odpowiednie świadczenia rzeczowe.

Ponadto Rada Nadzorcza w oparciu o „Zasady premiowania kierownictwa GK Vantage Development”, ustala nagrody przyznawane Członkom Zarządu w ramach systemu motywacyjnego.

Wysokość wynagrodzeń członków Zarządu Spółki z tytułu pełnienia funkcji w organach spółek zależnych w 2016 roku

Tabela 30

Imię i nazwisko	Funkcja	Łączna wartość wynagrodzeń wypłaconych w 2016 r. [brutto w tys. zł]	
		Świadczenia pieniężne	Świadczenia rzeczowe*
Edward Laufer	Prezes Zarządu	2	-
Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	20	-

Wysokość wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej Spółki w 2016 roku

Tabela 31

Imię i nazwisko	Funkcja	Łączna wartość wynagrodzeń wypłaconych w 2016 r. [brutto w tys. zł]
Grzegorz Dzik	Przewodniczący Rady Nadzorczej	35
Bogdan Dzik	Członek Rady Nadzorczej	19
Józef Biegaj	Członek Rady Nadzorczej	19
Jakub Dzik	Członek Rady Nadzorczej	19
Marek Kowalski	Członek Rady Nadzorczej	19
Marek Pasztetnik	Członek Rady Nadzorczej	19

Członkowie Rady Nadzorczej nie pełnili żadnych funkcji w spółkach zależnych Emitenta i w związku z tym nie otrzymywali wynagrodzeń z tego tytułu.

8.3. WSZELKIE UMOWY ZAWARTE MIĘDZY EMITENTEM A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA BEZ WAŻNEJ PRZYCZYNY LUB GDY ICH ODWOŁANIE LUB ZWOLNIENIE NASTĘPUJE Z POWODU POŁĄCZENIA EMITENTA PRZEZ PRZEJĘCIE

W okresie objętym sprawozdaniem pomiędzy emitentem a osobami zarządzającymi nie były zawierane żadne umowy, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie.

8.4. SYSTEM KONTROLI PROGRAMU AKCJI PRACOWNICZYCH

W okresie objętym sprawozdaniem nie funkcjonowały w Spółce programy akcji pracowniczych.

8.5. INFORMACJA O ZOBOWIĄZANIACH WYNIKAJĄCYCH Z EMERYTUR I ŚWIADCZEŃ O PODOBNYM CHARAKTERZE DLA BYŁYCH OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie posiadała zobowiązań, wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących.

9. INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Umowa z PKF Consult spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (wcześniej PKF Consult sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie została zawarta 11 czerwca 2015 roku na okres niezbędny do wykonania badania sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za lata 2015 i 2016 oraz przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za I półrocze 2015 i 2016 roku.

Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Tabela 32

Usługi	2015 (w tys. zł)	2016 (w tys. zł)
badanie jednostkowego sprawozdania finansowego	23	23
badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	30	30
inne usługi związane z przygotowaniem prospektu emisyjnego	-	-
Inne usługi	26	33

10. POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

Zgodnie z wiedzą Spółki, w okresie od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku nie toczyły się, ani nie toczą, żadne postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Spółki.

Zgodnie z wiedzą Spółki, w okresie od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku nie toczą się dwa lub więcej postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej, których łączna wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Spółki.

11. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie prowadziła działań w zakresie badań i rozwoju.

12. ZAGADNIENIA DOTYCZĄCE ŚRODOWISKA NATURALNEGO

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

13. DZIAŁALNOŚĆ SPONSORINGOWA, CHARYTATYWNA LUB INNA O ZBLIŻONYM CHARAKTERZE

Spółka Vantage Development od wielu lat aktywnie wspiera charytatywnie działalność różnych podmiotów. Są to w szczególności Organizacje Pożytku Publicznego, ale także uczelnie wyższe. Jest także sponsorem różnych wydarzeń - w tym przypadku są to przeważnie odbywające się we Wrocławiu imprezy kulturalne. W 2016 roku działalność w ramach Społecznej Odpowiedzialności Biznesu skupiała się przede wszystkim na bliskiej współpracy z Akademią Sztuk Pięknych we Wrocławiu, która polegała na organizacji warsztatów projektowych oraz organizacji konkursu na pracę dyplomową. Wszystkie działania związane były z rynkiem nieruchomości. W ich efekcie powstało wiele interesujących prac, które zostały nagrodzone, a ich autorzy otrzymali honoraria.

Spółka Vantage Development regularnie wspiera także charytatywnie działalność Fundacji Na Ratunek Dzieciom z Chorobą Nowotworową, w tym także organizowane każdego roku koncerty charytatywne. W 2016 roku pracownicy spółki wzięli także udział w akcji Szlachetna Paczka.

Wszystkie powyższe działania będą także kontynuowane w trakcie roku 2017 (włącznie z wernisażem prac studentów ASP), stając się fundamentami strategii spółki dotyczącej Społecznej Odpowiedzialności Biznesu.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Tabela 33

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
08-03-2017	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
08-03-2017	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	