

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Vantage Development S.A.



za okres

od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r.

Wrocław, 30 marca 2012 roku

Spis treści

I. Informacje ogólne i charakterystyka Vantage Development S.A.	4
1. Powiązania organizacyjne i kapitałowe z innymi podmiotami	4
2. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania	6
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	6
4. Akcje Vantage Development S.A. oraz akcje i udziały w jednostkach powiązanych, będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	6
5. Umowy, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy	6
6. System kontroli programu akcji pracowników	7
7. Nabycie akcji własnych	7
8. Zasady sporządzania rocznego sprawozdania finansowego	7
II. Aktualna sytuacja finansowa	7
1. Podstawowe wielkości ekonomiczno – finansowe oraz czynniki mające wpływ na osiągnięte wyniki	7
2. Wskaźniki finansowe.....	9
III. Informacja o podstawowych produktach i usługach oraz rynkach zbytu	10
IV. Pozostałe informacje finansowe i majątkowe	10
1. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek	10
2. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach	11
3. Aktywne poręczenia i gwarancje udzielone i otrzymane przez Vantage Development S.A. w 2011 roku ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanych wg stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku	11
4. Główne inwestycje krajowe i zagraniczne emitenta, w tym inwestycje kapitałowe dokonane poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania.....	11
5. Informacja o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka	12
6. Czynniki i nietypowych zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy.....	12
7. Istotne transakcje zawarte przez Spółkę z podmiotami powiązаныmi, na innych warunkach niż rynkowe	12
8. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.....	13
9. Emisja papierów wartościowych w okresie objętym raportem	13
10. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki w tym znanych umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji ..	13
11. Wartość wynagrodzeń osób zarządzających i nadzorujących Vantage Development S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych	13
V. Perspektywy rozwoju	15

1. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	15
2. Istotne czynniki ryzyka	15
3. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Vantage Development S.A	17
4. Perspektywy rozwoju.....	17
VI. Inne informacje, w tym następujące po dniu bilansowym	18
1. Data zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	18
2. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	18
3. Informacja o posiadanych oddziałach.....	18
4. Stan Zatrudnienia.....	18
5. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego.....	18
Pozostałe informacje o Spółce	19
1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent, oraz miejsce gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny	19
2. Zakres, w jakim emitent odstąpił od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego	20
3. Główne cechy stosowanych w przedsiębiorstwie emitenta systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych	20
4. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji	21
5. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień	22
6. Wskazanie wszelkich ograniczeń do wykonywania prawa głosu	22
7. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta	22
8. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	22
9. Zasady zmiany statutu	23
10. Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia	23
11. Skład osobowy i opis działania organów zarządzających i nadzorujących	25
12. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	27

I. Informacje ogólne i charakterystyka Vantage Development S.A.

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

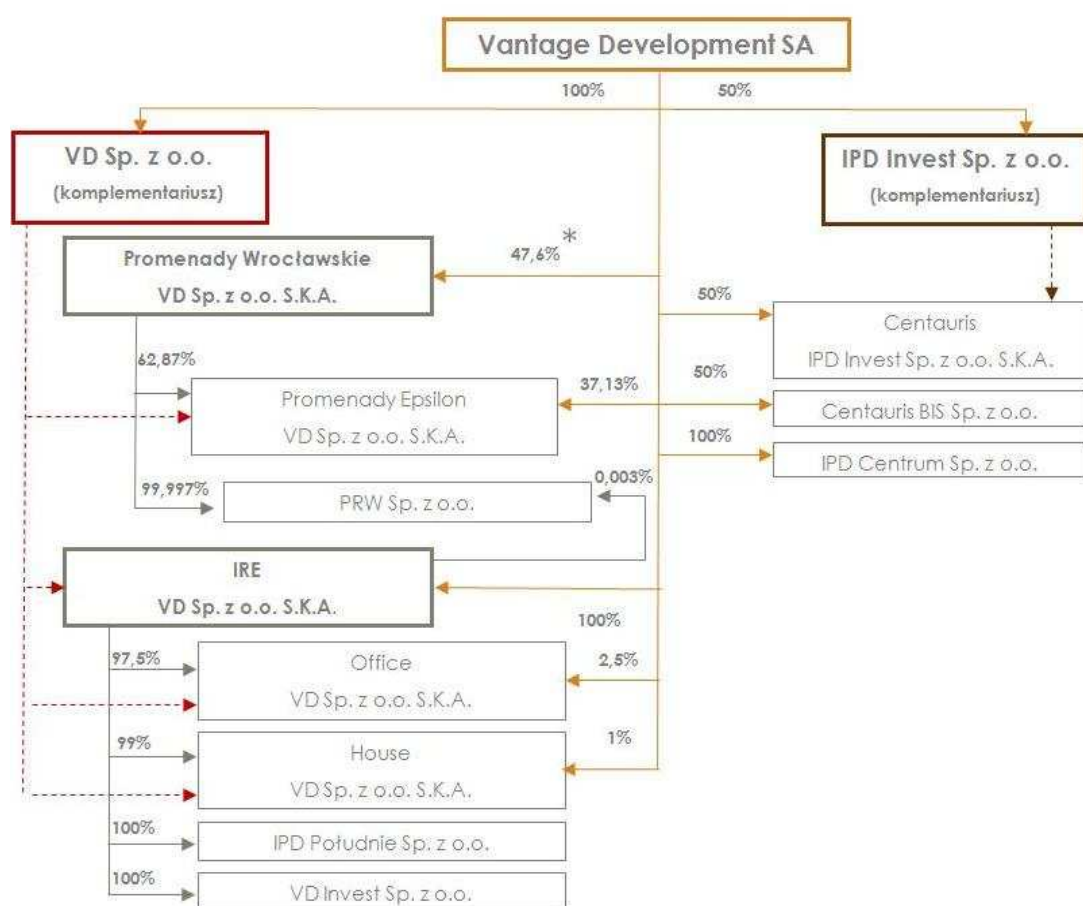
1. Powiązania organizacyjne i kapitałowe z innymi podmiotami

- a) Powiązania kapitałowe Spółki w roku obrotowym 2011 kształtowały się następująco:
- Spółka była powiązana kapitałowo ze spółką Worldstar Investments S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która na dzień 31 grudnia 2011 roku kontrolowała 12 764 684 akcji Spółki, co w 2011 roku odpowiadało 49,24% udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów Spółki.
 - Spółka była także powiązana bezpośrednio ze spółką Impel S.A., a pośrednio ze spółkami z Grupy Kapitałowej Impel S.A. Spółka Impel S.A. na dzień 31 grudnia 2011 roku kontrolowała 6 724 380 akcji Spółki, co odpowiadało 25,94% udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów Spółki.
 - Spółka jest również powiązana ze spółkami z Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A. (Grupa, Grupa Vantage, Grupa Kapitałowa). Grupa Vantage to zbiór spółek związanych z działalnością deweloperską, skupionych wokół Spółki. W skład Grupy Vantage wchodzi spółki celowe, zależne i współzależne od Spółki w rozumieniu MSR, które podlegają konsolidacji w ramach sprawozdania finansowego Spółki. Poniższy schemat przedstawia powiązania kapitałowe Spółki z Grupą Vantage na dzień 31 grudnia 2011 roku.

Opis powiązań kapitałowych w Grupie Vantage na dzień 31 grudnia 2011 roku:

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Charakter powiązania z Vantage Development S.A.	Udziałowcy
	Vantage Development S.A.	Wrocław	jednostka dominująca	49,24% Worldstar Investments S.A.R.L. 25,94% Impel S.A. 10,95% Grzegorz Dzik 8,26% Józef Biegaj 5,61% akcje własne Vantage Development S.A.
1.	Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.
2.	IPD Centrum Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.
3.	IPD Invest Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.
4.	IPD Południe Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.
5.	IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna	100% Vantage Development S.A.

			bezpośrednio	
6.	VD Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.
7.	Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	97,5% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. 2,5% Vantage Development S.A.
8.	House VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	99% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. 1% Vantage Development S.A.
9.	Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	47,6% Vantage Development S.A. 52,4% Impel S.A
10.	Centauris BIS Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.
11.	Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	37,13% Vantage Development S.A. 62,87% PRW Sp. z o.o.
12.	VD Invest Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.
13.	PRW Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	99,997% Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. 0,003% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.



b) 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.

c) Dodatkowo Spółka powiązana jest organizacyjnie z:

- **BNM Service sp. z o.o.** – Spółka realizuje projekt deweloperski osiedla mieszkaniowego Centauris, BNM Service sp. z o.o. uczestniczy w projekcie jako podmiot współzarządzający sprzedażą mieszkań.

- **Parkowa Ostoja sp. z o.o.** – Spółka Vantage Development S.A. realizuje projekt deweloperski osiedla mieszkaniowego jako zarządzający inwestycją i sprzedażą mieszkań na podstawie umowy z Parkowa Ostoja sp. z o.o. Parkowa Ostoja sp. z o.o. jest spółką celową realizującą projekt deweloperski osiedla mieszkaniowego Parkowa Ostoja we Wrocławiu. Jedynym wspólnikiem spółki Parkowa Ostoja sp. z o.o. jest Grzegorz Dzik. Prezesem zarządu spółki jest Edward Laufer, który pełni również funkcję Prezesa Zarządu Spółki. Parkowa Ostoja sp. z o.o. nie prowadzi samodzielnej działalności operacyjnej, a projekt deweloperski osiedla mieszkaniowego realizowany jest zasobami Spółki na podstawie umowy o zarządzanie projektem z dnia 18 czerwca 2010 r.

2. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły istotne zmiany w zasadach zarządzania Spółką, poza zmianą składu osobowego Zarządu Spółki, która to zmiana została opisana w pkt VII.11 niniejszego sprawozdania.

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 Edward Laufer, Roman M. Meysner, Dariusz Pawlukowicz, Grzegorz Dzik, Józef Biegaj, Bogdan Dzik, Piotr Nowjalis, Mirosław Greber oraz Henryk Wojciechowski nie są stroną żadnej umowy zawartej ze Spółką, która określałaby świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy.

4. Akcje Vantage Development S.A. oraz akcje i udziały w jednostkach powiązanych, będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

W okresie objętym sprawozdaniem osoby zarządzające nie posiadały akcji Spółki, jak również nie posiadały udziałów w spółkach z Grupy Vantage.

W okresie objętym sprawozdaniem poniżej wymieniony osoby nadzorujące posiadały akcje Spółki:

- Grzegorz Dzik pełniący funkcje Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki posiadał 2 839 760 akcji Spółki o wartości nominalnej 0,62 złote każda, o łącznej wartości nominalnej 1 760 651,20 złotych.
- Józef Biegaj pełniący funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki posiadał 2 142 271 akcji Spółki o wartości nominalnej 0,62 złote każda, o łącznej wartości nominalnej 1 328 208,02 złotych.

5. Umowy, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy

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

6. System kontroli programu akcji pracowniczych

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

7. Nabycie akcji własnych

W dniu 6 czerwca 2011 roku Zgromadzenie Wspólników spółki IRE VD sp. z o.o., (dawniej: Impel Real Estate VD sp. z o.o.), w której jedynym akcjonariuszem jest Vantage Development S.A. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy na rzecz jedynego akcjonariusza, tj. Vantage Development S.A. Dywidenda w wysokości 6 859 505,20 złotych została wypłacona w formie rzeczowej, to jest poprzez przeniesienie własności pakietu 1 453 285 akcji Vantage Development S.A. na rzecz Vantage Development S.A. Przeniesienie posiadania akcji, w celu wykonania uchwały nastąpiło 6 czerwca 2011 roku. W wyniku transakcji Vantage Development S.A. stał się posiadaczem akcji własnych w ilości 1 453 285 akcji, co stanowiło 5,61 % udziału w kapitale zakładowym oraz, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z Kodeksu spółek handlowych, 5,61 % głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. łączna wartość nominalna akcji wynosiła 901 036,70 złotych. Cena nabycia liczona jako wartość jednej akcji przyjęta dla wypłaty dywidendy wynosiła 4,72 złote. Spółka nabyła akcje własne w celu wydania ich akcjonariuszom Impel S.A., w chwili rozliczenia transakcji podziału Impel S.A. poprzez przeniesienie wyodrębnionej części majątku w postaci zakładu Ecoimpel na rzecz Spółki. Na dzień 31 grudnia 2011 roku Spółka nadal posiadała akcje własne w ilości wskazanej wyżej.

8. Zasady sporządzania rocznego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z:

- Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w pełnym kształcie zatwierdzonym do stosowania przez Unię Europejską na dzień publikacji niniejszego sprawozdania. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Sprawozdawczości finansowej („IFRIC”),
- Ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz. U. z 2009 roku, nr 152 poz. 1223, z późniejszymi zmianami), w zakresie nieuregulowanym Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

W poprzednich okresach Spółka prowadziła swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określonymi przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („UoR”). W związku z tym prezentowane informacje finansowe Vantage Development SA stanowią jej pierwsze jednostkowe sprawozdanie finansowe przygotowywane z zastosowaniem MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”. Datą przejścia na MSSF dla Spółki był 1 stycznia 2010 roku.

II. VANTAGE DEVELOPMENT S.A. – aktualna sytuacja finansowa

1. Podstawowe wielkości ekonomiczno – finansowe oraz czynniki mające wpływ na osiągnięte wyniki

a) Przychody

Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w roku 2011 wyniosły 3.476 tys. zł, co oznacza wzrost do roku poprzedniego o 90,6%. Głównie przychody Spółki pochodzą z zarządzania operacyjnego projektami deweloperskimi w spółkach zależnych w wysokości 2.091 tys. zł. oraz zarządzania sprzedażą i marketingiem, co stanowiło kwotę 1.031 tys. zł. Ponadto w 2011 roku uzyskano przychody z tytułu najmu w wysokości 164 tys. zł oraz z pozostałych usług 190 tys. zł.

Pozostałe przychody operacyjne w roku 2011 stanowią 9.801 tys. zł. Głównie stanowią je dywidendy w wysokości 9.766 tys. zł. Wzrost w odniesieniu do roku poprzedniego stanowi 100%.

b) Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej w 2011 roku wyniosły 6.646 tys. zł. Wzrost do roku 2010 wynosi 74,8%. Głównie przyczyną tej sytuacji pozostaje wzrost kosztów usług obcych w wysokości 1.317 tys. zł. Najistotniejszymi czynnikami wzrostu kosztów usług obcych jest przyrost kosztów związanych z upublicznieniem spółki na GPW oraz wzrost kosztów marketingu. Ponadto na wzrost kosztów działalności operacyjnej składa się wzrost wynagrodzeń oraz pozostałych kosztów rodzajowych.

c) Wyniki

Z tytułu prowadzonej działalności w roku 2011 wygenerowano stratę brutto w wysokości (5.007) tys. zł w porównaniu do zysku brutto roku poprzedniego w wysokości 6.350 tys. zł. Spadek wyniósł 11.357 tys. zł. Najistotniejszą przyczyną zmiany wyniku brutto było ujęcie w wyniku roku 2011 odpisu aktualizującego wartości udziałów spółek zależnych i współzależnych w kwocie 10.310 tys. zł, co z kolei było skutkiem spadku wycen nieruchomości. Drugim czynnikiem, który miał wpływ na pogorszenie wyniku było zwiększenie kosztów działalności operacyjnej przy wolniejszym wzroście przychodów ze sprzedaży. Wynik na działalności operacyjnej EBIT wyniósł 6.600 tys. zł i jest niższy w porównaniu do roku poprzedniego w wysokości 8.742 tys. zł, tj. o 24,5%. Na poziomie sprzedaży wygenerowano stratę w wysokości (3.169) tys. zł. Natomiast w roku 2010 w strata wynosiła (1.979) tys. zł.

Podstawową statutową działalnością Spółki pozostaje zarządzanie strategiczne i korporacyjne Grupy Kapitałowej, co skutkowało w 2011 roku wypłatą dywidendy jednak wysokie koszty działalności operacyjnej oraz odpisy aktualizujące nie pozwoliły wygenerować dodatnich wyników.

d) Aktywa i pasywa

Suma bilansowa według stanu na 31.12.2011 roku wynosi 154.199 tys. zł i jest niższa w porównaniu z rokiem 2010 o (11.440) tys. zł, tj.: 6,9%. Zmniejszeniu uległy aktywa trwałe, tj. głównie: udziały w jednostkach powiązanych. Zwiększeniu natomiast uległy aktywa obrotowe na skutek wzrostu wartości udzielonych pożyczek. Aktywa trwałe stanowią udział 94,8%, natomiast obrotowe 5,2% wobec 95,5% oraz 4,55% w roku 2010.

W strukturze pasywów istotnemu obniżeniu uległy zobowiązania krótkoterminowe. W 2011 roku wynoszą 1.496 tys. zł. Przyczyną zmiany pozostaje wydłużenie terminu spłaty kredytu, co pociągnęło za sobą zmianę klasyfikacji ze zobowiązań krótkoterminowych na długoterminowe. Udział zobowiązań krótkoterminowych w pasywach spadł w roku 2011 o

92,2%. Zobowiązania długoterminowe kształtują się na poziomie znacznie wyższym do roku poprzedniego. Wartość uległa zmianie w związku tą samą, wyżej opisaną przyczyną, tj. reklasyfikacją kredytu. Zobowiązania krótkoterminowe w roku 2011 stanowią udział 1%, długoterminowe 14,75% w porównaniu do roku 2010 odpowiednio 11,6% i 3,1%.

e) Kapitały

W roku 2011 kapitały własne uległy zmniejszeniu z 141.355 tys. zł na 130.392 tys. zł, tj. o (7,8%). Kapitał podstawowy pozostaje na niezmienionym poziomie tj. 16.073 tys. zł. Zmiana kapitałów własnych następuje w związku z nabyciem przez Spółkę akcji własnych o wartości (6.860) oraz zmiany wielkości wyniku finansowego i zysków zatrzymanych za rok obrotowy. Akcje własne zostały przeniesione na Vantage Development S.A. w wyniku wykonania uchwały IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. w przedmiocie wypłaty dywidendy. Akcje własne zostały wydane dotychczasowym akcjonariuszom Impel S.A. w ramach transakcji podziału Impel S.A.

Perspektywy rozwoju Spółki zostały opisane w punkcie V niniejszego sprawozdania.

2. Wskaźniki finansowe

Wskaźnik	2011	2010
Zysk netto (tys. zł)	(4 104)	5 848
Zysk brutto (tys. zł)	(5 007)	6 350
Zysk operacyjny (tys. zł)	(6 600)	8 742
Rentowność netto ¹⁾	(118,0 %)	320,8 %
Rentowność brutto ²⁾	(144,0 %)	348,3 %
Rentowność działalności operacyjnej ³⁾	(191,2 %)	(208,6%)
Stopa zwrotu z kapitałów własnych ROE ⁴⁾	(3,1 %)	4,1 %
Stopa zwrotu z aktywów ROA ⁵⁾	(2,7 %)	3,5 %
Płynność bieżąca ⁶⁾	0,34	0,28
Płynność szybka ⁷⁾	0,28	0,21
Rotacja należności w dniach ⁸⁾	142	349
Rotacja zobowiązań w dniach ⁹⁾	145	3 784
Kapitał pracujący ¹⁰⁾	8 005	6 859
Zadłużenie ogółem ¹¹⁾	0,15	0,15
Zadłużenie kapitałów własnych ¹²⁾	0,18	0,17

1) *wynik netto/przychody łącznie*

2) *wynik brutto/ przychody łącznie*

3) *EBIT/ przychody łącznie*

4) *wynik netto/ wartość kapitału własnego*

5) *wynik netto/wartość aktywów*

6) *aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące*

7) *(aktywa obrotowe - zapasy)/zobowiązania bieżące*

8) *(należności/ przychody łącznie)*360*

9) *(zobowiązania krótkoterminowe/przychody łącznie)*360*

10) *aktywa obrotowe - zobowiązania krótkoterminowe*

11) *zobowiązania ogółem/aktywa*

12) *zobowiązania ogółem/kapitał własny*

Z tytułu prowadzonej działalności Spółka w roku 2011 wygenerowała wynik netto w wysokości (4.104) tys. zł w porównaniu do roku 2010 na poziomie 5.847 tys. zł, tj. o 170,1% niższym. W roku 2011 prowadzona działalność charakteryzuje się ujemną rentownością netto w wysokości (118%). Na poziomie sprzedaży występuje ujemna rentowność, co wynika z charakteru prowadzonej działalności. Wynik brutto ukształtował się w wysokości (5.007) tys. zł, co jest związane z wysokimi kosztami finansowymi na które składają się głównie koszty z tytułu zwiększenia odpisów aktualizujących wartość udziałów w wysokości 10.310 tys. zł i pożyczek oraz odsetki od kredytów i pożyczek w wysokości 1.365 tys. zł.

W 2011 roku odnotowuje się istotny spadek rentowności kapitałów własnych z 4,1% w 2010 roku do (3,1%) w roku 2011. Posiadane przez Spółkę aktywa charakteryzują się również ujemną rentownością w wysokości (2,7%) w odniesieniu do roku 2010 w wysokości 3,5%. Spółka zarówno w okresie roku 2011 oraz 2010 charakteryzuje się pogorszoną płynnością finansową. Majątek Spółki w nieznacznym stopniu jest finansowany kapitałami obcymi. Wskaźnik długu zarówno w roku 2011 wynosi 0,15 jak i w roku 2010, co oznacza zachowanie udziału kapitałów obcych w finansowaniu majątku na niezmiennym poziomie.

III. VANTAGE DEVELOPMENT S.A. - informacja o podstawowych produktach i usługach oraz rynkach zbytu

Zgodnie z założeniami statutowymi Spółka prowadzi usługi dotyczące zarządzania strategicznego oraz doradztwa w zakresie prowadzonych projektów deweloperskich przez spółki projektowe z Grupy jedynie na rynku krajowym. Spółka uzyskuje przychody głównie z zarządzania operacyjnego, sprzedaży i marketingu oraz pozostałych usług. W roku 2011 wygenerowana marża na usłudze zarządzania operacyjnego wynosi 1.011 tys. zł, co stanowi 35%.

Zgodnie ze strategią Grupy Vantage – Spółka Vantage Development S.A. jest spółką zarządzającą nieprowadzącą bezpośredniego wykonawstwa usług, pełniącą rolę partnera, doradcy i integratora usług świadczonych przez spółki z Grupy Vantage na rynku.

Przychody	Wartość 2010 [tys. zł]	Wartość 2011 [tys. zł]	Udział 2011 [%]
– usługi zarządzania projektami	928	2 091	60,2%
– usługi zarządzania sprzedażą i marketingiem	329	1 031	29,7%
– najem	149	164	4,7%
– pozostałe usługi	417	190	5,4%
RAZEM	1823	3 476	100%

Spółka nie jest uzależniona od jednego odbiorcy lub dostawcy, z uwzględnieniem, że jedynymi odbiorcami usług świadczonych przez Spółkę są spółki z Grupy Vantage. Udział jednego odbiorcy lub dostawcy nie osiąga 10 % przychodów z tytułu sprzedaży ogółem.

Z uwagi na specyfikę działalności Spółki prezentowanie podziałów w zakresie źródeł zaopatrzenia jest nieistotne dla oceny jej działalności.

IV. Pozostałe informacje finansowe i majątkowe

1. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek

W prezentowanym okresie Vantage Development S.A. nie zawierał umów dotyczących kredytów i pożyczek.

W dniu 17 marca 2011 roku Spółka zmieniła warunki zwartej umowy, dot. kredytu inwestycyjnego przeznaczonego na uwolnienie kapitału z gruntu dla Spółki Vantage Development S.A., w zakresie terminu spłaty. Termin ten został przedłużony do dnia 31 maja 2013 roku.

W 2011 roku nie doszło do wypowiedzenia umów kredytowych przez żadną ze stron.

2. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach

Zestawienie pożyczek udzielonych przez Spółkę w roku 2011.

Udzielający	Spółka	Kwota nominalna	Wysokość oprocentowania	Waluta	Termin wymagalności
Vantage Development S.A.	Centauris BIS Sp. z o.o.	250 tys.	WIBOR 1M + marża	PLN	31.03.2012
	Centauris BIS Sp. z o.o.	40 tys.	WIBOR 1M + marża	PLN	31.03.2012
	Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. SKA	300 tys.	WIBOR 1M + marża	PLN	31.12.2012

W 2011 roku nie doszło do wypowiedzenia umów pożyczki przez żadną ze stron.

3. Aktywne poręczenia i gwarancje udzielone i otrzymane przez Vantage Development S.A. w 2011 roku ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku

a) Aktywne poręczenia i gwarancje otrzymane przez Vantage Development S.A.

W omawianym okresie nie wystąpiły.

b) Aktywne gwarancje i poręczenia udzielone przez Vantage Development S.A.

Zobowiązania warunkowe	Vantage Development SA	Wartość zobowiązań z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń na rzecz podmiotów zewnętrznych na dzień 31.12.2011 roku
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	umowa o udzielenie gwarancji wniesienia wkładów własnych do wysokości 4 200 tys. zł w przypadku nie spełniania warunków określonych w umowie kredytów	0
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	umowa o udzielenie gwarancji na pokrycie przekroczonych kosztów projektu w ramach realizacji projektu Promenady Epsilon do kwoty 1 400 tys. zł	0

4. Główne inwestycje krajowe i zagraniczne emitenta, w tym inwestycje kapitałowe dokonane poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania

Spółka w prezentowanym okresie nie dokonała istotniejszych inwestycji krajowych i zagranicznych w papiery wartościowe, instrumenty finansowe i nieruchomości, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych.

Spółka w prezentowanym okresie dokonała wydatków inwestycyjnych na wartości niematerialne i prawne w wysokości 185 tys. złotych przeznaczonych na zakup i wdrożenie oprogramowania komputerowego. Spółka finansuje inwestycję z bieżących przychodów.

5. Informacja o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka należą kredyty bankowe, umowy leasingowe, weksle inwestycyjne, pożyczki oraz środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka.

Ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych, pożyczek udzielonych spółkom powiązanym. Efektywne oprocentowanie aktywów i zobowiązań finansowych jest równe nominalnej stopie procentowej. Wysokość oprocentowania ustala się w większości w oparciu o stawkę WIBOR 1M lub WIBOR 3M powiększoną o wynegocjowaną marżę.

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, depozytów w bankach i instytucjach finansowych oraz zaangażowań kredytowych w odniesieniu do klientów (nierozliczone należności).

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

Spółka monitoruje ryzyko utraty lub zachwiania płynności finansowej przy pomocy narzędzia do okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji, jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

6. Czynniki i nietypowych zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy

W 2011 roku nie wystąpiły nietypowe zdarzenia, które miały wpływ na wynik z działalności.

7. Istotne transakcje zawarte przez Spółkę z podmiotami powiązanymi, na innych warunkach niż rynkowe

W okresie sprawozdawczym Spółka nie zawierała istotnych transakcji z podmiotami powiązanymi, na innych warunkach 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.

8. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2011 rok.

9. Emisja papierów wartościowych w okresie objętym raportem

Poniższa tabela przedstawia zestawienie papierów wartościowych emitowanych przez Spółkę w okresie objętym sprawozdaniem.

Emitent	Rodzaj emisji	Wartość zobowiązań z tytułu emisji papierów na dzień 31.12.2011 roku	Data wykupu
Vantage Development SA	Weksel inwestycyjny	800	31.12.2012

Spółka wykorzystała wpływy z emisji papierów wartościowych na finansowanie bieżącej działalności.

10. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki w tym znanych umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.

W roku 2011 Spółka zawarła poniżej wymienione znaczące umowy:

- Umowa ubezpieczenia zawarta z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A. dotycząca kompleksowego ubezpieczenia przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk, sprzętu elektronicznego, rzeczy w krajowym przewozie (cargo) Spółki i spółek z Grupy Vantage, gdzie łączna kwota sumy ubezpieczenia wynosi 8 204 150 zł. Polisa wygasa w dniu 31 lipca 2012 r.
- Umowa ubezpieczenia zawarta z Chartis Europe S.A. oddział w Polsce dotycząca odpowiedzialności cywilnej Spółki z tytułu prowadzonej działalności lub posiadanego mienia, odpowiedzialności najemcy, odpowiedzialności za dzieło, odpowiedzialności pracodawcy z tytułu wypadków przy pracy oraz zanieczyszczenia środowiska. Limit odpowiedzialności wynosi 15 mln zł. Polisa wygasa 31 grudnia 2012 r.
- Umowa ubezpieczenia zawarta z Chartis Europe S.A. oddział w Polsce dotycząca ubezpieczenia szkód powstałych w następstwie roszczeń z tytułu odpowiedzialności członków organów Spółki oraz spółek z Grupy Vantage do łącznej kwoty 5 mln zł. Zgodnie z postanowieniami polisy, wygasa ona w dniu 31 lipca 2012 r.

11. Wartość wynagrodzeń osób zarządzających i nadzorujących Vantage Development S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych

Wysokość wynagrodzeń członków Zarządu Spółki w 2011 r.

Imię i nazwisko	Funkcja	Łączna wartość wynagrodzeń wypłaconych w 2011 r. (w tys. zł)	
		Świadczenia pieniężne	Świadczenia rzeczowe**
Edward Laufer	Prezes Zarządu	540	26
Dariusz Pawlukowicz*	Członek Zarządu	250	4
Roman Meysner	Członek Zarządu	467	12

* Dariusz Pawlukowicz sprawuje funkcję członka Zarządu od 23 maja 2011 r. Wartość podana w tabeli odnosi się do wynagrodzenia otrzymanego z tytułu sprawowania funkcji członka Zarządu od 23 maja 2011 r. oraz otrzymanego z innych tytułów od spółek z Grupy w 2011 r.

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

Wysokość wynagrodzeń członków Zarządu Spółki z tytułu pełnienia funkcji w organach spółek zależnych w 2011 r.

Imię i nazwisko	Funkcja	Łączna wartość wynagrodzeń wypłaconych w 2011 r. (w tys. zł)	
		Świadczenia pieniężne	Świadczenia rzeczowe**
Dariusz Pawlukowicz	Prezes Zarządu	4	-

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”, będące załącznikiem do Uchwały nr 10/2011 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 23 maja 2011 r., ustala nagrody przyznawane Członkom Zarządu w ramach systemu motywacyjnego.

Wysokość wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej Spółki w 2011 r.

Imię i nazwisko	Funkcja	Łączna wartość wynagrodzeń wypłaconych w 2011 r. (w tys. zł)
Grzegorz Dzik	Przewodniczący Rady Nadzorczej	18
Bogdan Dzik	Członek Rady Nadzorczej	10
Józef Biegaj	Członek Rady Nadzorczej	14
Piotr Nowjalis*	Członek Rady Nadzorczej	4
Mirostław Greber*	Członek Rady Nadzorczej	4

* Piotr Nowjalis oraz Mirosław Greber sprawują funkcję członków Rady Nadzorczej od 19 sierpnia 2011 r. Wartości podane w tabeli odnoszą się do wynagrodzeń otrzymanych z tytułu sprawowania funkcji członków Rady Nadzorczej od 19 sierpnia 2011 r. oraz otrzymanych z innych tytułów od spółek z Grupy w 2011 r.

Do dnia 19 sierpnia 2011 roku Członkowie Rady Nadzorczej Spółki otrzymywali stałe wynagrodzenie miesięczne. W dniu 19 sierpnia 2011 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy rozszerzyło skład Rady Nadzorczej Spółki i ustaliło nowe zasady wynagradzania Członków Rady Nadzorczej, zgodnie z którymi Członkowie Rady nadzorczej otrzymują wynagrodzenie jedynie za uczestnictwo w posiedzeniach Rady nadzorczej.

V. VANTAGE DEVELOPMENT S.A. – Perspektywy rozwoju

1. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Spółka posiada dostępne środki do realizacji zaplanowanych zamierzeń inwestycyjnych. Zaplanowane inwestycje będą finansowane ze środków własnych Spółki oraz kredytów bankowych.

W omawianym okresie sprawozdawczym, tj. w roku 2011, w Spółce nie wystąpiły zdarzenia istotne dla oceny sytuacji finansowej, które mogłyby wpłynąć na możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych w kolejnych okresach.

W aktualnej sytuacji rynkowej, w szczególności związanej z widocznym zaostrzeniem polityki kredytowej przez instytucje finansujące w kolejnym okresie może wystąpić ryzyko związane z pogorszeniem oferowanych warunków finansowania co z kolei może wpłynąć na poziom osiągniętych wyników przez Spółkę.

Sytuacja na rynkach finansowych i nieruchomości będzie miała istotne znaczenie dla warunków prowadzenia działalności.

2. Istotne czynniki ryzyka

a) Ryzyko związane z koncentracją świadczenia usług jedynie na rzecz spółek z Grupy Vantage

Spółka świadczy usługi jedynie 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.

b) 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.

c) Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego i podatkowego

Polski system podatkowy charakteryzuje się szczególnie częstymi zmianami przepisów podatkowych, w wyniku czego wiele z takich przepisów nie posiada powszechnie przyjętej interpretacji lub też jest przedmiotem częstych zmian w zakresie ich interpretacji przez organy podatkowe. Brak stabilności polskiego systemu podatkowego utrudnia planowanie podatkowe i zwiększa ryzyko naruszenia przepisów prawa podatkowego przez polskich przedsiębiorców. Spółka co do zasady zapobiega niekorzystnym wpływem braku stabilności

polskiego systemu podatkowego, w szczególności korzystanie z usług renomowanych doradców podatkowych oraz dla istotnych transakcji uzyskiwanie interpretacji podatkowych Ministra Finansów.

d) 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.

e) Ryzyko związane ze zrealizowaniem zabezpieczeń na aktywach Spółki

Spółka stanowiła 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.

f) Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązаныmi

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, w tym mające na celu optymalizację podatkową działalności Grupy Vantage. Z uwagi na przepisy podatkowe dotyczące warunków transakcji zawieranych przez podmioty powiązаныe, w tym w szczególności stosowanych w tych transakcjach cen (ceny transferowe) oraz wymogów dokumentacyjnych odnoszących się do takich transakcji, a także z uwagi na zwiększające się zainteresowanie organów podatkowych zagadnieniem cen transferowych oraz warunkami transakcji z podmiotami powiązаныmi, nie można wykluczyć, iż Grupa może być przedmiotem kontroli i innych czynności sprawdzających podejmowanych przez organy podatkowe w powyższym zakresie. Ponadto na gruncie dotychczasowej praktyki podatkowej, działania podatników o charakterze wykraczającym poza standardowe operacje cechujące dany rodzaj działalności, w wyniku których mogli oni zmniejszyć swoje zobowiązania podatkowe, narażone są na zarzut unikania podatków. Również w sferze legislacyjnej pojawiają się tendencje do wdrażania regulacji mających na celu umożliwienie organom podatkowym skuteczne stawianie takich zarzutów. Z drugiej strony występuje także przeciwstawna tendencja w sferze regulacyjnej oraz praktyki sądowej. Stąd też dotychczasowa praktyka jest niejednolita i charakteryzuje się zarówno występowaniem spraw, w których organy podatkowe negocyały transakcje o charakterze „planowania podatkowego”, jak i spraw, w których podatnicy skutecznie byli w stanie obronić się przed tego typu zarzutami. Ryzyko, jakie się w związku z tym pojawia dla Spółki oraz podmiotów z

Grupy Vantage, związane jest z brakiem rozróżnienia w polskim prawie podatkowym, a także w praktyce działania organów podatkowych i sądów administracyjnych, koncepcji „planowania podatkowego” rozumianego jako podejmowanie działań mieszczących się w granicach prawa, mających na celu zmniejszenie obciążeń podatkowych, od działania na granicy prawa bądź to wykraczającego poza ramy prawne mającego na celu tylko i wyłącznie omijanie przepisów podatkowych. 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 sytuację finansową Spółki.

g) Ryzyko związane z uzależnieniem od kluczowego personelu kierowniczego oraz pozyskaniem i zatrzymaniem odpowiednio wykwalifikowanego personelu

Przyszłe powodzenie działalności Spółki zależy w szczególności od jej zdolności do zatrudnienia i utrzymania personelu kierowniczego posiadającego doświadczenie w zakresie wyszukiwania, pozyskiwania, finansowania, budowy, marketingu i zarządzania projektami deweloperskimi. Jeżeli Spółka nie będzie w stanie zatrudnić i zatrzymać odpowiedniego personelu kierowniczego, może to mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.

h) Ryzyko awarii systemów informatycznych

Ewentualna utrata, częściowa lub całkowita, danych związana z awarią systemu komputerowego lub systemów komputerowych Spółki mogłaby skutkować opóźnieniami w realizacji umów i kontraktów, co w efekcie mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.

3. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Vantage Development S.A.

Vantage Development S.A. koordynuje i nadzoruje działania całej Grupy Vantage i w ramach istotnych czynników rozwoju zwraca uwagę na:

Czynniki zewnętrzne:

- a) zainteresowanie klientów nabyciem mieszkań w atrakcyjnych lokalizacjach,
- b) mała podaż powierzchni biurowych na rynku wrocławskim.

Czynniki wewnętrzne:

- a) bank ziemi umożliwiający samodzielną realizację projektów w perspektywie 7-10 lat. Czołowe lokalizacje na terenie Wrocławia,
- 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 pierwsze projekty Grupy,
- d) innowacyjne i atrakcyjne projekty, tworzone przez najlepsze pracownie architektoniczne.

4. Perspektywy rozwoju

Jak wskazano powyżej Vantage Development S.A. prowadzi usługi dotyczące zarządzania strategicznego oraz doradztwa w zakresie prowadzonych projektów deweloperskich przez spółki projektowe należące do Grupy i jej rozwój jest ściśle powiązany z rozwojem Grupy,

wobec czego nie posiada odrębnej strategii. Strategia Grupy została przedstawiona w Sprawozdaniu Zarządu na temat działalności Grupy Vantage w 2011 roku.

VI. VANTAGE DEVELOPMENT S.A. – inne informacje, w tym następujące po dniu bilansowym

1. Data zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

Umowa została zawarta 18 stycznia 2012 roku na okres niezbędny do wykonania badania sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdanie finansowego za lata 2011 i 2012 oraz przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za I półrocze 2012 roku. Umowa została zawarta z PKF Audyt sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

2. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Usługi	2010	2011
badanie jednostkowego sprawozdania finansowego	16 000,00 zł	16 000,00 zł
badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	-	24 000,00 zł
inne usługi związane z przygotowaniem prospektu emisyjnego	-	84 000,00 zł
Inne usługi	-	8 000,00 zł

3. Informacja o posiadanych oddziałach

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem nie posiadała oddziałów.

4. Stan Zatrudnienia

Stan zatrudnienia, podział według kryterium formy prawnej zatrudnienia

Data	Umowa o pracę		Umowa zlecenia/ umowa o dzieło	Ogółem
	na czas określony	na czas nieokreślony		
31 grudnia 2011 r.	6	12	3	21

5. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

- W dniu 31 stycznia 2012 roku Komisja Nadzoru Finansowego z siedzibą w Warszawie, Pl. Powstańców Warszawy 1, zatwierdziła prospekt emisyjny spółki Vantage Development S.A., na podstawie którego akcjonariuszom Impel S.A. oferowano akcje Spółki.
- W dniu 29 lutego 2012 roku Vantage Development S.A. przeprowadził transakcję zbycia 1% akcji w kapitale zakładowym House VD sp. z o.o. S.K.A. na rzecz IRE VD sp. z o.o. S.K.A., a następnie IRE VD sp. z o.o. S.K.A. w tym samym dniu dokonała zbycia 100% akcji w kapitale zakładowym House VD Sp. z o.o. S.K.A. Komplementariusz spółki House VD sp. z o.o. S.K.A. w dniu 29 lutego 2012 roku dokonał zbycia ogółu praw i obowiązków na rzecz spółki IPD sp. z o.o. W efekcie tych transakcji spółka House VD Sp. z o.o. S.K.A. przestała należeć do Grupy Vantage.

- c) W dniu 1 marca 2012 roku został wpisany do rejestru prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia–Fabrycznej podziału spółki Impel S.A., dokonany poprzez przeniesienie wyodrębnionej części majątku Impel S.A. w postaci zakładu Ecoimpel na rzecz Vantage Development S.A. Jednocześnie nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Vantage Development S.A. o emisję akcji serii E. Spółka podwyższyła kapitał do kwoty 35 193 583,28 złotych.
- d) W dniu 1 marca 2012 w wyniku podziału zmieniła się struktura akcjonariatu, powodująca zmiany stanu posiadania znaczących akcjonariuszy w ten sposób, że:
- Worldstar Investments S.à r.l. posiada 12 764 684 akcji Spółki i liczbę 12 764 684 głosów na WZ Spółki, co stanowi obecnie 22,49% udziału w kapitale zakładowym i 22,49% głosów na WZ Spółki.
 - Impel posiada 0,00 akcji Spółki i liczbę 0,00 głosów na WZ Spółki, co stanowi 0,00% udziału w kapitale zakładowym i 0,00% głosów na WZ Spółki.
 - Grzegorz Dzik posiada 19 015 975 akcji Spółki i liczbę 19 015 975 głosów na WZ Spółki, co stanowi 33,50% udziału w kapitale zakładowym i 33,50% głosów na WZ Spółki.
 - Józef Biegaj posiada 13 406 926 akcji Spółki i liczbę 13 406 926 głosów na WZ Spółki, co stanowi 23,62% udziału w kapitale zakładowym i 23,62% głosów na WZ Spółki.
 - Vantage Development S.A. posiada 707 akcji Spółki i liczbę 707 głosów na WZ Spółki, co stanowi 0,00 % udziału w kapitale zakładowym i 0,00% głosów na WZ Spółki. W posiadaniu Spółki są akcje nieprzydzielone akcjonariuszom Impel S.A., zgodnie z parytetem wymiany.
- e) W dniu 20 marca 2012 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. dopuścił do obrotu wszystkie akcje Spółki do obrotu giełdowego na rynku równoległym.
- f) W dniu 22 marca 2012 roku nastąpiła asymilacja 6.724.380 akcji Spółki oznaczonych kodem PLVTGDL00028 z 50.039.464 akcjami Emitenta oznaczonych kodem PLVTGDL00010. Akcje objęte asymilacją otrzymały kod PLVTGDL00010. Wszystkie akcje Emitenta (56.763.844 akcji) oznaczone są kodem PLVTGDL00010.
- g) W dniu 26 marca 2012 roku Zarząd Giełdy papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wprowadził do obrotu wszystkie akcje Spółki

VII. VANTAGE DEVELOPMENT S.A. - Pozostałe informacje o Spółce

1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent, oraz miejsce gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny

W roku obrotowym 2011 spółka Vantage Development S.A. nie była spółką, której akcje są dopuszczone do obrotu giełdowego, a co za tym idzie nie była zobowiązana do przyjęcia „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”. Od momentu dopuszczenia akcji Emitenta do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, tj. 20 marca 2012 roku, Spółka podlega zasadom ładu korporacyjnego określonym w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” w brzmieniu określonym uchwałą nr 20/1287/2011 Rady Giełdy z dnia 19 października 2011 obowiązującym od dnia 1 stycznia 2012 roku, których treść dostępna jest na stronie <http://www.corp-gov.gpw.pl/>.

2. Zakres, w jakim emitent odstąpił od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego

W roku obrotowym 2011 spółka Vantage Development S.A. nie była Spółką, której akcje są dopuszczone do obrotu giełdowego, a co za tym idzie nie określiła zasad, od stosowania których odstępuje. Zasady, od stosowania których Spółka odstępuje zostały przedstawione w Prospekcie Emisyjnym zatwierdzonym przez Komisję w dniu 31 stycznia 2012 roku oraz raporcie Corporate Governance 1/2012 przekazanym do publicznej wiadomości 20 marca 2012 roku.

3. Główne cechy stosowanych w przedsiębiorstwie emitenta systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych

W roku obrotowym 2011 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 nie 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 Accounting sp. z o.o., która świadczy usługi rachunkowo-księgowe 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 w roku 2012 uzupełniła powyższe zasady o 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 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim. Raportowanie odbywać się będzie w oparciu o Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR). Sprawozdania finansowe i raporty okresowe po zakończeniu przeglądu lub badania biegłego rewidenta przekazywane

będą Zarządowi Spółki do ich zatwierdzenia. Zatwierdzone dokumenty podlegają publikacji zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki znaczącymi akcjonariuszami na dzień 31 grudnia 2011 byli:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZ
Worldstar Investments S.a.r.l.	12 764 684	49,24%	12 764 684	49,24%
Impel S.A.	6 724 380	25,94%	6 724 380	25,94%
Grzegorz Dzik	2 839 760	10,95%	2 839 760	10,95%
Józef Biegaj	2 142 271	8,26%	2 142 271	8,26%
Vantage Development S.A.	1 453 285	5,61%	1 453 285	5,61%

Grzegorz Dzik i Józef Biegaj posiadają akcje Vantage Development S.A. również pośrednio, poprzez prawa własności 100% udziałów w spółce Worldstar Investments S.a.r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która w roku 2011 kontrolowała 12 764 684 akcje Vantage Development S.A., co odpowiadało 49,24% udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów Vantage Development S.A. Grzegorz Dzik posiada bezpośrednio 57,05% udziałów w kapitale zakładowym Worldstar Investments S.a.r.l., a Józef Biegaj 42,95%.

Ponadto Grzegorz Dzik i Józef Biegaj są akcjonariuszami Impel S.A. – spółki notowanej na GPW, która w 2011 roku kontrolowała 6 724 380 akcji Vantage Development, co odpowiadało 25,94% udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów Vantage Development.

W dniu 26 września 2011 roku akcjonariusze Spółki, Grzegorz Dzik, Józef Biegaj oraz Worldstar Investments S.a.r.l. zawarli umowę o współpracy. Umowa stanowi, iż strony będą ze sobą współdziałały w celu zgodnego głosowania na WZ dotyczącego istotnych dla Vantage Development S.A. spraw oraz prowadzenia trwałej i wspólnej polityki w zakresie zarządzania Spółką, a w szczególności w zakresie spraw obejmujących:

- wykonywanie praw głosu z akcji na WZ;
- powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- wspólne nabywanie akcji Spółki.

W dniu 9 maja 2011 roku NWZA akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę w sprawie podziału akcji Spółki przez obniżenie wartości nominalnej wszystkich akcji oraz wymianę w stosunku 1 do 4 dotychczasowych odcinków zbiorowych akcji na okaziciela serii A – D o wartości nominalnej 2,48 złotych każda akcja do wartości nominalnej 0,62 złotych każda akcja.

W dniu 24 maja 2011 roku WZA akcjonariuszy Spółki wyraziło zgodę na zakup przez spółkę zależną od Spółki, tj. Impel Real Estate VD sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu akcji Spółki oraz na nabycie akcji własnych przez Spółkę. W dniu 4 czerwca 2011 roku akcjonariusz Grzegorz Dzik sprzedał na rzecz Impel Real Estate VD sp. z o.o. S.K.A. 828 372 akcji Vantage Development S.A. Również w dniu 4 czerwca 2011 akcjonariusz Józef Biegaj sprzedał na rzecz Impel Real Estate VD sp. z o.o. 624 913 akcji Vantage Development S.A. W dniu 6 czerwca 2011 roku ZW spółki Impel Real Estate VD sp. z o.o., w której jedynym akcjonariuszem jest Vantage Development S.A. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy na rzecz jedynego akcjonariusza, tj. Vantage Development S.A. Dywidenda w wysokości 6 859 505,20 złotych została wypłacona w

formie rzeczowej, to jest poprzez przeniesienie własności pakietu 1 453 285 akcji Vantage Development S.A. na rzecz Vantage Development S.A. Przeniesienie akcji, w celu wykonania uchwały nastąpiło 6 czerwca 2011 roku. Tym samym spółka Impel Real Estate VD sp. z o.o. w okresie od 4 czerwca 2011 roku do 6 czerwca 2011 była znaczącym akcjonariuszem, którego udział w kapitale zakładowym wynosił 5,61 % i udział w ogólnej liczbie głosów wynosił 5,61 %. Po transakcji przeniesienia akcji w celu wykonania uchwały ZW Impel Real Estate VD sp. z o.o. Vantage Development S.A. stał się posiadaczem akcji własnych w ilości 1 453 285 akcji co stanowiło 5,61 % udziału w kapitale zakładowym oraz, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z Kodeksu spółek handlowych 5,61 głosów na WZ.

5. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień

Akcje Vantage Development nie przyznają szczególnych uprawnień akcjonariuszom.

6. Wskazanie wszelkich ograniczeń do wykonywania prawa głosu

W zakresie akcji własnych posiadanych przez Vantage Development S.A. istnieje ograniczenie w wykonywaniu prawa głosu, wynikające z przepisu art. 364 § 2 Kodeksu spółek handlowych, zgodnie z którym Spółka nie wykonuje praw udziałowych z własnych akcji, z wyjątkiem uprawnień do ich zbycia lub wykonywania czynności, które zmierzają do zachowania tych praw.

Ponadto nie występują jakiegokolwiek ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Vantage Development S.A.

7. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta

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

8. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo 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 następne) 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.

W okresie objętym sprawozdaniem Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy udzieliło Zarządowi uprawnienia do nabycia akcji własnych. Transakcja została opisana w pkt 17 niniejszego sprawozdania. Poza tym Zarząd nie posiada uprawnienia do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji. Uprawnienia Zarządu zostały opisane w pkt 11 poniżej.

9. 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. Zarząd zobowiązany jest zgłosić zmianę Statutu w ciągu 3 miesięcy od powzięcia odpowiedniej uchwały. W przypadku kiedy zmiana Statutu polega na podwyższeniu kapitału zakładowego spółki akcyjnej, może ona być zgłoszona w ciągu 6 miesięcy od uchwalenia podwyższenia kapitału zakładowego, a jeżeli udzielona została zgoda na wprowadzenie akcji nowej emisji do publicznego obrotu - od dnia udzielenia tej zgody, o ile wnioski o udzielenie zgody albo zawiadomienie o emisji zostanie złożone przed upływem czterech miesięcy od dnia powzięcia uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego. Natomiast uchwała o obniżeniu kapitału zakładowego zgłaszana jest do KRS nie później niż z upływem 6 miesięcy od dnia jej powzięcia.

10. Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia

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

Zgodnie z postanowieniami KSH oraz Statutu Spółki Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie akcjonariuszy zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy, na pisemny wniosek Rady Nadzorczej lub na wniosek akcjonariusza bądź akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego, w ciągu dwóch tygodni od dnia złożenia żądania Zarządowi. W przypadku niezwołania przez Zarząd Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od zgłoszenia żądania przez Radę Nadzorczą Spółki, Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki. Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia przez akcjonariuszy żądania zarządowi nadzwyczajne walne zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego zgromadzenia. Zgodnie ze Statutem Spółki prawo zwołania Nadzwyczajnego Walnego

Zgromadzenia przysługuje również akcjonariuszowi bądź akcjonariuszom reprezentującym łącznie jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki.

Zarząd obowiązany jest zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie jeden raz w roku, najpóźniej w terminie 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Rada Nadzorcza zwołuje Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w przypadku, w którym Zarząd nie zrobi tego w powyższym terminie. Statut Spółki przyznaje również prawo do zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy akcjonariuszowi bądź akcjonariuszom reprezentującym łącznie jedną dwudziestą kapitału zakładowego Emitenta, w przypadku gdy Zarząd nie zwoła go w terminie określonym przepisami KSH i postanowieniami Statutu.

Zgodnie z postanowieniami art. 401 KSH, akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia, jak również zgłaszać spółce, na piśmie lub w formie elektronicznej, projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Ponadto każdy z akcjonariuszy może podczas walnego zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.

W roku obrotowym 2011 Walne Zgromadzenie zwoływane było przez ogłoszenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym. Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na trzy tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia. W ogłoszeniu należy oznaczyć datę, godzinę i miejsce walnego zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad. W przypadku zamierzonej zmiany statutu powołać należy dotychczas obowiązujące postanowienia, jak również treść projektowanych zmian. Jeżeli jest to uzasadnione znacznym zakresem zamierzonych zmian, ogłoszenie może zawierać projekt nowego tekstu jednolitego statutu wraz z wyliczeniem nowych lub zmienionych postanowień statutu. Od dnia, od którego akcje Spółki będą przedmiotem obrotu na rynku regulowanym, Walne Zgromadzenie zwołuje się poprzez ogłoszenie na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami ustawy o ofercie publicznej.

Uchwały można powziąć, mimo braku formalnego zwołania walnego zgromadzenia, jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Walnego Zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. Akcjonariusze mogą uczestniczyć w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia osobiście lub przez pełnomocników. Pełnomocnikami nie mogą być członkowie Zarządu i pracownicy Spółki. Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy mogą się odbywać w siedzibie Emitenta lub w Warszawie. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczenia również Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz inne osoby o ile wynika to z przepisów prawa. Ponadto Zarząd może zapraszać na Walne Zgromadzenie w charakterze obserwatorów gości i ekspertów.

Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują surowsze wymogi co do podjęcia danej uchwały. Zgromadzenie Akcjonariuszy jest ważne bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują surowsze wymogi. Głosowania nad uchwałami są jawne, z wyjątkiem sytuacji określonych w art. 420 KSH tj. przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów Spółki lub likwidatorów, nad wnioskami o pociągnięcie członków organów Spółki lub likwidatorów do odpowiedzialności, jak również w

sprawach osobowych, oraz na żądanie choćby jednego z akcjonariuszy obecnych lub reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu. Uchwały w sprawie istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki zapadają zawsze w jawnym głosowaniu imiennym.

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 użytkowania 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, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Zgodę wydaje Rada Nadzorcza w przypadkach wskazanych w niniejszym Statucie.

11. Skład osobowy i opis działania organów zarządzających i nadzorujących

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. Przez prowadzenie spraw Spółki rozumie się podejmowanie decyzji w sprawach wchodzących w zakres kompetencji Zarządu do bieżącego administrowania i zarządzania Spółką. Wszystkie sprawy związane z prowadzeniem Spółki niezastrzeżone ustawą albo Statutem do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej należą do zakresu działania Zarządu. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Tryb działania Zarządu szczegółowo określa regulamin Zarządu uchwalony przez Zarząd, a zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Zgodnie z reprezentacją, w przypadku Zarządu jednoosobowego do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie. W przypadku zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie lub wspólnie dwóch członków Zarządu lub członek Zarządu z Prokurentem. W umowie między Spółką a Członkiem Zarządu, jak również w sporze z nim Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza albo pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia.

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.

Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu. Ponadto zgodnie z postanowieniami regulaminu Zarządu, podstawową formą pracy Zarządu jest odbywanie posiedzeń i podejmowanie uchwał. W sprawach innych niż wymagające uchwały, rozstrzygnięcia zapadają przy zachowaniu następujących zasad:

- rozstrzygnięcia w sprawach, w których nie jest wymagane kolegialne działanie Zarządu, a które zostały przekazane do kompetencji poszczególnych członków Zarządu zapadają w formie decyzji Członka Zarządu,
- rozstrzygnięcia w sprawach, niezastrzeżonych do kompetencji Zarządu ani Członka Zarządu zapadają w formie decyzji dyrektora odpowiedniego szczebla lub innego wyznaczonego pracownika, w zakresie powierzonych mu kompetencji.

Dodatkowo Regulamin Zarządu ustalił podział odpowiedzialności poszczególnych członków Zarządu.

b) ZARZĄD – skład osobowy i zmiany

W dniu 23 maja 2011 roku Rada Nadzorcza powołała w skład Zarządu Spółki Pana Dariusza Pawlukowicza, który pełni funkcję Członka Zarządu, Dyrektora Ekonomiczno – Administracyjnego.

Skład osobowy i kadencje Zarządu według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku.

Imię i nazwisko	Funkcja	Początek kadencji	Koniec kadencji
Edward Laufer	Prezes Zarządu	16.06.2010	16.06.2013
Roman M. Meysner	Członek Zarządu	16.06.2010	16.06.2013
Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	23.05.2011	16.06.2013

c) 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 następnym Statutu Spółki Rada Nadzorcza składa się z od trzech do ośmiu członków, z zastrzeżeniem, że od dnia dematerializacji Akcji Emitenta 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.

d) RADA NADZORCZA – skład osobowy i zmiany

W dniu 19 sierpnia 2011 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało w skład Rady Nadzorczej Pana Mirosława Grebera i Pana Piotra Nowjalisa.

Skład osobowy i kadencje Rady Nadzorczej według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku.

Imię i nazwisko	Funkcja	Początek kadencji	Koniec kadencji
Grzegorz Dzik	Przewodniczący Rady Nadzorczej	24.06.2009	24.06.2012
Bogdan Dzik	Członek Rady Nadzorczej	24.06.2009	24.06.2012
Józef Biegaj	Członek Rady Nadzorczej	24.06.2009	24.06.2012
Piotr Nowjalis	Członek Rady Nadzorczej	19.08.2011	24.06.2012
Mirosław Greber	Członek Rady Nadzorczej	19.08.2011	24.06.2012

e) KOMITETY ORGANÓW

Na dzień 31 grudnia 2011 roku w Radzie Nadzorczej Spółki nie został powołany komitet ds. audytu ani komitet ds. wynagrodzeń. Spółka nie planuje powołania żadnego ze wskazanych komitetów. Funkcje komitetu audytu sprawuje Rada Nadzorcza kolegialnie na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 14 listopada 2011 r. powierzającej Radzie Nadzorczej wykonywanie zadań komitetu audytu.

12. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Zgodnie z wiedzą Spółki, w okresie od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 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, tj. o wartości 13 039 200 złotych i więcej.

Zgodnie z wiedzą Spółki, w okresie od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 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, tj. o wartości 13 039 200 złotych i więcej.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
30-03-2012	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
30-03-2012	Roman M. Meysner	Członek Zarządu	
30-03-2012	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	