



Śródroczne skrócone jednostkowe

sprawozdanie finansowe

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

za I półrocze 2017 roku



/ MIESZKANIA / BIURA / OBIEKTY HANDLOWE /

Wrocław, 1 września 2017 roku

SPIS TREŚCI

WYBRANE DANE FINANSOWE	2
SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	3
SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	4
SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	5
SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	6
WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	7

WYBRANE DANE FINANSOWE

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej oraz sprawozdania z całkowitych dochodów z prezentowanego sprawozdania finansowego przeliczone na EUR zamieszczono w poniższej tabeli:

WYBRANE DANE FINANSOWE		w tys. zł		w tys. EUR	
Dane finansowe dotyczące jednostkowego skróconego sprawozdania finansowego Vantage Development S.A. za I półrocze 2017 roku		01.01.2017 - 30.06.2017	01.01.2016 - 30.06.2016	01.01.2017 - 30.06.2017	01.01.2016 - 30.06.2016
I.	Przychody ze sprzedaży	10 899	7 133	2 566	1 628
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 744	375	881	86
III.	Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	420	(1 467)	99	(335)
IV.	Zysk (strata) brutto	17 434	13 619	4 105	3 109
V.	Zysk (strata) netto	15 930	10 551	3 751	2 409
VI.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję (w zł/ EUR)	0,26	0,16	0,06	0,04
		Stan na 30.06.2017	Stan na 31.12.2016	Stan na 30.06.2017	Stan na 31.12.2016
VII.	Kapitał własny	336 701	320 771	79 664	72 507
VIII.	Zobowiązania długoterminowe	117 915	130 627	27 899	29 527
IX.	Zobowiązania krótkoterminowe	13 789	29 258	3 263	6 613
X.	Aktywa trwałe	452 359	455 838	107 029	103 038
XI.	Aktywa obrotowe	16 046	24 818	3 797	5 610
XII.	Suma aktywów	468 405	480 656	110 826	108 647
XIII.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	5,39	5,14	1,28	1,16

Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR

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

	30.06.2017	31.12.2016
kurs średni EUR ogłoszony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu	4,2265	4,4240
	01.01.2017 - 30.06.2017	01.01.2016 - 30.06.2016
średni kurs EUR w okresie*	4,2474	4,3805

* Ustalony jako średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie

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

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		Nota	30.06.2017	31.12.2016
I.	Aktywa trwałe (suma 1-7)		452 359	455 838
	1. Wartości niematerialne	6.1	394	321
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	6.2	820	957
	3. Należności długoterminowe	6.5	193	193
	4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	6.3	93 730	91 781
	5. Pożyczki długoterminowe	6.4	357 222	361 717
	6. Pozostałe aktywa trwałe		-	4
	7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7.2	-	865
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-6)		16 046	24 818
	1. Zapasy		10	-
	2. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		34	29
	3. Należności krótkoterminowe, w tym:	6.5	5 508	2 709
	- należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	-
	4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		10 267	21 936
	5. Rozliczenia międzyokresowe		227	144
Aktywa razem – suma I+II			468 405	480 656

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	30.06.2017	31.12.2016
I.	Kapitał własny (suma 1-5)		336 701	320 771
	1. Kapitał podstawowy		38 713	38 713
	2. Kapitał zapasowy		191 156	191 156
	3. Pozostałe kapitały rezerwowe		6 900	6 900
	4. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych		84 002	73 850
	5. Zysk/ strata netto za rok obrotowy		15 930	10 152
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-4)		117 915	130 627
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7.2	640	-
	2. Obligacje długoterminowe	6.7	108 858	123 490
	3. Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	6.6	8 396	7 100
	4. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego		21	37
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-4)		13 789	29 258
	1. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego		32	31
	2. Rezerwy krótkoterminowe	7.2	913	2 089
	3. Obligacje krótkoterminowe	6.7	10 799	24 293
	4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, w tym:	6.8	2 045	2 845
	- zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	-
Pasywa razem – suma I+II+III			468 405	480 656

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ	30.06.2017	31.12.2016
Wartość księgowa	336 701	320 771
Liczba akcji	62 440 227	62 440 227
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	5,39	5,14

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2017 30.06.2017	01.01.2016 30.06.2016
A.	Przychody ze sprzedaży	10 899	7 133
B.	Koszt własny sprzedaży	(7 155)	(6 758)
C.	Zysk brutto (strata) ze sprzedaży (A+B)	3 744	375
	I. Koszty sprzedaży	(598)	(280)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(2 623)	(1 483)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)	523	(1 388)
	I. Zysk (strata) z tytułu przeliczania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	-
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeliczania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	523	(1 388)
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-
	II. Pozostałe przychody operacyjne	58	2
	III. Pozostałe koszty operacyjne	(161)	(81)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)	420	(1 467)
	I. Przychody finansowe	22 403	25 458
	1. Dywidendy i udziały w zyskach	9 019	6 615
	2. Odsetki	13 379	12 613
	- od jednostek powiązanych	-	-
	3. Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
	4. Aktualizacja wartości inwestycji	5	-
	5. Inne	-	6 230
	II. Koszty finansowe	(5 389)	(10 372)
	1. Odsetki	(5 169)	(4 985)
	- od jednostek powiązanych	-	-
	2. Strata ze zbycia inwestycji	-	(1 341)
	3. Aktualizacja wartości inwestycji	-	(3)
	4. Inne	(220)	(4 043)
G.	Zysk (strata) brutto (F+II)	17 434	13 619
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	(1 504)	(3 068)
	1. Część bieżąca	-	-
	2. Część odroczone	(1 504)	(3 068)
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	15 930	10 551
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody ogółem		15 930	10 551
Średnia ważona liczba akcji w okresie		62 440 227	62 440 227
Zysk (strata) netto			
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,26	0,16
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,26	0,16

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

01.01.2017 - 30.06.2017	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwowy z	Różnice kursowe z	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2017 r.	38 713	-	191 156	6 900	-	-	84 002		320 771
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	-	-	15 930	15 930
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	-	15 930	15 930
Transakcje z właścicielami:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stan na 30 czerwca 2017 r.	38 713	-	191 156	6 900	-	-	84 002	15 930	336 701

01.01.2016 - 30.06.2016	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwowy z	Różnice kursowe z	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2016 r.	38 713	-	191 156	6 900	-	-	81 967	-	318 736
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	-	-	10 551	10 551
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	-	10 551	10 551
Transakcje z właścicielami:	-	-	-	-	-	-	(8 117)	-	(8 117)
- dywidenda	-	-	-	-	-	-	(8 117)	-	(8 117)
- wycena i rozliczenie instrumentó pochodnych (w spółkach zależnych) - podatek odroczoney	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stan na 30 czerwca 2016 r.	38 713	-	191 156	6 900	-	-	73 850	10 551	321 170

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2017 - 30.06.2017	01.01.2016 - 30.06.2016
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
	I. Zysk (strata) netto	15 930	10 551
	II. Korekty razem	(20 307)	(14 417)
	1. Amortyzacja	199	202
	2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(21 927)	(14 215)
	3. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(1)	(1 017)
	4. Zmiana stanu rezerw	(536)	(889)
	5. Zmiana stanu zapasów	(10)	78
	6. Zmiana stanu należności	(2 799)	(1 723)
	7. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	3 981	138
	8. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	786	3 009
	9. Inne korekty	-	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	(4 377)	(3 866)
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
	I. Wpływy	47 261	197 102
	1. Z aktywów finansowych, w tym:	47 261	189 777
	a) w jednostkach powiązanych	47 260	189 776
	- zbycie aktywów finansowych	-	17 126
	- dywidendy i udziały w zyskach	9 018	6 447
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	31 000	162 560
	- odsetki	7 242	3 641
	- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	1	1
	- zbycie aktywów finansowych	-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	1	1
	- odsetki	-	-
	2. Inne wpływy inwestycyjne	-	7 325
	II. Wydatki	(22 538)	(159 894)
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(138)	(94)
	2. Na aktywa finansowe	(22 400)	(159 800)
	a) w jednostkach powiązanych	(22 400)	(159 800)
	- nabycie aktywów finansowych	(1 950)	(76 200)
	- udzielone pożyczki	(20 450)	(83 600)
	b) w pozostałych jednostkach	-	-
	- nabycie aktywów finansowych	-	-
	3. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	24 723	37 208
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
	I. Wpływy	1 000	12 500
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	1 000	2 500
	2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	10 000
	II. Wydatki	(33 014)	(57 721)
	1. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(28 500)	(52 000)
	2. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(15)	(15)
	3. Odsetki	(4 499)	(5 706)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	(32 014)	(45 221)
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)	(11 669)	(11 880)
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(11 669)	(11 880)
F.	Środki pieniężne na początek okresu	21 936	16 361
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	10 267	4 481
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	991

WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE

Vantage Development S.A. („Spółka”, „Jednostka”, „Emitent”, „Vantage Development”) jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000030117. Spółce nadano numer statystyczny REGON 930778024. Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy ul. Dąbrowskiego 44.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest działalność holdingowa. Spółka jest podmiotem dominującym wobec jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Vantage Development („Grupa Kapitałowa”, „Grupa”). Do zadań Spółki należy w szczególności podejmowanie decyzji strategicznych dotyczących rozwoju Grupy Kapitałowej, decyzji inwestycyjnych, w tym decyzji dotyczących zaangażowania kapitałowego w nowe przedsięwzięcia, nabywanie lub zbywanie akcji lub udziałów w spółkach. Spółka decyduje o rozwiązaniach w zakresie polityki rachunkowości i controllingu, koordynuje działania marketingowe jednostek zależnych, jest również odpowiedzialna za koordynowanie polityki finansowej oraz organizację finansowania działalności jednostek Grupy Kapitałowej.

Drugim istotnym przedmiotem działalności Spółki jest zarządzanie projektami deweloperskimi realizowanymi przez spółki należące do Grupy Kapitałowej oraz spoza niej. Spółka świadczy usługi m.in. w zakresie obsługi i nadzoru procesu budowlanego, prowadzenia działań sprzedażowych i marketingowych oraz pośrednictwa w pozyskaniu finansowania na realizację projektów deweloperskich. Spółka prowadzi również działalność dodatkową w zakresie najmu powierzchni.

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

2. FORMAT ORAZ OGÓLNE ZASADY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2.1. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 oraz odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE. Należy je czytać w połączeniu z rocznym jednostkowym sprawozdaniem finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

2.2. Format śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe składa się z:

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

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w tysiącach polskich złotych. Polski złoty jest walutą funkcjonalną.

2.3. Okres objęty sprawozdaniem i danymi porównywalnymi dla śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmuje okres 6 miesięcy od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 30 czerwca 2017 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2016 roku. Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym oraz w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres 6 miesięcy od 1 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku.

2.4. Założenie kontynuacji działalności

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w niezmienionej formie i zakresie przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia kończącego okres sprawozdawczy i nie istnieją przesłanki zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności. Zarząd nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego faktów i okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

2.5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd Vantage Development S.A. dnia 1 września 2017 roku.

Niniejsze skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta.

2.6. Identyfikacja sprawozdania skonsolidowanego

Spółka sporządziła śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Vantage Development za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 1 września 2017 roku.

3. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2016.

W bieżącym okresie sprawozdawczym nie uległy zmianie zasady polityki rachunkowości.

Od 1 stycznia 2017 roku nie obowiązują także żadne nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Standardy i interpretacje, które zostały wydane ale nie obowiązują, ponieważ nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską lub zostały zatwierdzone przez Unię Europejską ale nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę, zaprezentowane zostały w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok 2016.

W pierwszym półroczu 2017 roku opublikowano jedynie standard MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe. Nowy standard został opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później. Dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie (pod warunkiem równoczesnego zastosowania MSSF 15 i MSSF 9). Standard zastępuje dotychczasowe regulacje dotyczące umów ubezpieczeniowych (MSSF 4).

Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

Zarząd nie przewiduje, aby wprowadzenie powyższych standardów oraz interpretacji miało istotny wpływ na stosowane przez Spółkę zasady rachunkowości.

4. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Działalność Spółki nie ma charakteru sezonowego, zatem przedstawiane wyniki Spółki nie odnotowują istotnych wahań w trakcie roku.

5. SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW

Zgodnie z informacją zamieszczoną we wprowadzeniu do niniejszego sprawozdania finansowego, działalność Emitenta koncentruje się na świadczeniu usług na rzecz Grupy Kapitałowej, głównie usług zarządzania projektami na rzecz spółek zależnych. Działalność pomocnicza stanowi nieistotną część działalności Emitenta. Kierownictwo Spółki analizuje jej wyniki w sposób całościowy, bez wydzielenia segmentów operacyjnych

6. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO WYBRANYCH POZYCJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU Z SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ SPRAWOZDANIU Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

6.1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30.06.2017	31.12.2016
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	39	94
c) wartości niematerialne w toku wytwarzania	355	227
Pozostałe wartości niematerialne RAZEM	394	321

Ruchy w okresie od 1.01.2017 do 30.06.2017

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne w toku wytwarzania	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	696	227	923
b) zwiększenia	-	1	128	129
- nabycie	-	1	128	129
- transfery	-	-	-	-
c) zmniejszenia	-	-	(1)	(1)
- zbycie	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-
- transfery	-	-	(1)	(1)
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	697	354	1 051
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	602	-	602
f) amortyzacja za okres	-	55	-	55
- zwiększenia	-	55	-	55
- amortyzacja okresu bieżącego	-	55	-	55
- zmniejszenia	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	657	-	657
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-
j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu	-	94	227	321
k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu	-	40	354	394

6.2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.06.2017	31.12.2016
a) środki trwałe, w tym:	820	957
- grunty	-	-
- budynki i budowle	559	643
- urządzenia techniczne i maszyny	9	17
- środki transportu	53	70
- inne środki trwałe, w tym: wyposażenie do pozostałych usług	199	227
b) środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe RAZEM	820	957

Ruchy w okresie od 1.01.2017 do 30.06.2017

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	1 248	56	168	362	1 834
b) zwiększenia	-	-	-	-	10	10
- nabycie	-	-	-	-	10	10
- transfery	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia	-	-	(4)	-	-	(4)
- likwidacja	-	-	(4)	-	-	(4)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	1 248	52	168	372	1 840
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	505	39	98	135	777
f) amortyzacja za okres:	-	84	4	16	39	143
- zwiększenia	-	84	7	16	39	146
- amortyzacja	-	84	7	16	39	146
- zmniejszenia	-	-	(3)	-	-	(3)
- likwidacja	-	-	(3)	-	-	(3)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	589	43	114	174	920
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	100	-	-	-	100
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	100	-	-	-	100
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	-	643	17	70	227	957
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	559	9	54	198	820

6.3. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych

ZMIANY UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	30.06.2017	31.12.2016
a) wartość brutto na początek okresu	106 279	75 852
b) zwiększenia	1 949	87 738
- objęcie udziałów	1 949	72 025
- dopłaty do kapitałów spółek zależnych	-	15 700
- objęcie udziałów w wyniku likwidacji spółek zależnych	-	13
c) zmniejszenia	-	(57 311)
- obniżenie wartości udziałów	-	-
- sprzedaż udziałów	-	(20 953)
- wniesienie aportem	-	-
- pozostałe zmniejszenia w tym w związku z likwidacją spółki	-	(36 358)
d) wartość brutto na koniec okresu	108 228	106 279
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	14 498	2 777
- zwiększenia	-	14 051
- zmniejszenia	-	(2 330)
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	14 498	14 498
g) wartość netto na początek okresu	91 781	73 075
i) wartość netto na koniec okresu	93 730	91 781

Stan na 30.06.2017

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH I WSPÓLZALEŻNYCH	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Udział w kapitale (bezpośredni) %	Udział w głosach (bezpośredni) %
Jednostki zależne	90 502	11 458	79 044		
VD Sp. z o.o.	50	-	50	100,00	100,00
Epsilon VD Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	500	-	500	nd	nd
VD ER Sp. z o.o.	66 767	-	66 767	100,00	100,00
Promenady Zita Sp. z o.o.	500	-	500	99,98	99,98
IPD Południe Sp. z o.o.	3 136	-	3 136	99,98	99,98
VD Retail Sp. z o.o.	11 425	11 036	389	100,00	100,00
VD Serwis Sp. z o.o. (dawniej VD II Sp. z o.o.)	494	-	494	99,90	99,90
VD Nieruchomości Sp. z o.o. (dawniej: VD III Sp. z o.o.)	250	-	250	50,00	50,00
VD Mieszkania IX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	100	-	100	nd	nd
VD Mieszkania XI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd	nd
VD Mieszkania XIV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd	nd
VD Mieszkania XIII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	480	-	480	nd.	nd.
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	1 300	422	878	nd	nd
Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
Jednostki współzależne	17 726	3 040	14 686		
Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	17 701	3 015	14 686	50,00	50,00
IPD Invest Sp. z o.o.	25	25	-	50,00	50,00
Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem	108 228	14 498	93 730		

Zmiana wartości udziałów i akcji w jednostkach powiązanych w I półroczu 2017 roku wynika głównie z:

- objęcia udziałów w spółce Promenady VIII VD Sp. o. o. sp. kom. o łącznej wartości 500 tys. zł. (por. pkt 10.1)
- objęcia udziałów w spółce Promenady IX VD Sp. o. o. sp. kom. o łącznej wartości 500 tys. zł. (por. pkt 10.2)
- objęcia udziałów w spółce Promenady X VD Sp. o. o. sp. kom. o łącznej wartości 500 tys. zł. (por. pkt 10.3)
- podwyższenia kapitału zakładowego VD Serwis Sp. z o.o. (por. pkt 10.7)

Walne Zgromadzenie spółki VD Serwis Sp. z o.o. uchwałą z dnia 13 kwietnia 2017 roku zdecydowało o podwyższeniu kapitału zakładowego i emisji 8.999 udziałów o wartości nominalnej 50 zł za jeden udział. Łączna cena emisyjna udziałów wyniosła 449.950 tys. zł. Udziały zostały w całości objęte przez Vantage Development S.A. i opłacone gotówką.

6.4. Pożyczki długoterminowe

ZMIANY POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH	30.06.2017	31.12.2016
a) wartość brutto na początek okresu	361 717	378 842
b) zwiększenia	33 747	174 797
- udzielenie pożyczek	20 450	118 000
- naliczone odsetki od pożyczek	13 297	24 772
- podział majątku likwidowanej spółki - kapitał udzielonych pożyczek	-	29 860
- podział majątku likwidowanej spółki - naliczone odsetki	-	2 165
c) zmniejszenia	(38 242)	(191 922)
- spłata pożyczek	(31 000)	(187 960)
- spłata odsetek	(7 242)	(3 962)
d) wartość brutto na koniec okresu	357 222	361 717
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	361 717	378 842
i) wartość netto na koniec okresu	357 222	361 717

W poniższej tabeli przedstawiono zestawienie udzielonych pożyczek według stanu na dzień 30.06.2017

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Odpis aktualizujący	Razem saldo pożyczki
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.	23.07.2015	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	20 300	5 794	-	26 094
	28.12.2015	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	190 000	21 068	-	211 068
	25.02.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	20 000	1 665	-	21 665
	22.08.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	17 200	852	-	18 052
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII Sp. k.	12.01.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	16 000	1 739	-	17 739
	08.03.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	4 000	342	-	4 342
	12.12.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	11 000	249	-	11 249
	07.06.2017	31.12.2020	WIBOR 3M + marża	2 250	9	-	2 259
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV Sp. k.	01.02.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	5 500	585	-	6 085
	03.11.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	500	22	-	522
	12.12.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	4 300	88	-	4 388
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI Sp. k.	04.03.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	24 000	2 345	-	26 345
	12.12.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	1 000	37	-	1 037
	30.12.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	200	7	-	207
	20.01.2017	31.12.2020	WIBOR 3M + marża	3 000	53	-	3 053
	10.05.2017	31.12.2020	Wibor 3M + marża	3 100	17	-	3 117
Razem				322 350	34 872	-	357 222

6.5. Należności krótkoterminowe

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	30.06.2017	31.12.2016
a) należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	5 480	2 656
- od jednostek powiązanych	5 038	2 412
- od pozostałych jednostek	442	244
b) należności publiczno-prawne, w tym:	69	122
- z tytułu podatku bieżącego dochodowego	-	-
c) pozostałe należności, w tym:	170	32
- od jednostek powiązanych	139	-
- od pozostałych jednostek	31	32
Należności krótkoterminowe brutto razem	5 719	2 810
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	211	101
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności	-	-
Należności krótkoterminowe netto razem	5 508	2 709

ANALIZA WIEKOWA NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH PRZETERMINOWANYCH, KTÓRE NIE UTRACIŁY WARTOŚCI	30.06.2017	31.12.2016
Okres przeterminowania od 1 do 180 dni	70	153
Okres przeterminowania od 181 do 360 dni	4	17
Okres przeterminowania powyżej 360 dni	38	19
Razem	112	189

ZMIANY ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	30.06.2017	31.12.2016
Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe na początek okresu	101	97
Zwiększenie	110	299
Wykorzystanie	-	-
Zmniejszenie	-	(295)
Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe na koniec okresu	211	101

6.6. Pożyczki długoterminowe (otrzymane)

ZMIANY POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH	30.06.2017	31.12.2016
a) wartość na początek okresu	7 100	-
b) zwiększenia	1 296	7 100
- otrzymanie pożyczek	1 000	6 900
- naliczone odsetki od pożyczek	296	200
c) zmniejszenia	-	-
d) wartość na koniec okresu	8 396	7 100

Szczegóły dotyczące pożyczki zaciągniętej przez Spółkę zamieszczono w poniższej tabeli:

Stan na 30.06.2017

Pożyczkodawca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Odpis aktualizujący	Razem saldo pożyczki
Centauris II IPD Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.k.	28.04.2016	31.12.2018	WIBOR 3M + marża	2 500	222	-	2 722
	11.07.2016	31.12.2018	WIBOR 3M + marża	1 000	72	-	1 072
	22.08.2016	31.12.2018	WIBOR 3M + marża	1 200	77	-	1 277
	07.12.2016	31.12.2018	WIBOR 3M + marża	2 200	92	-	2 292
	24.01.2017	31.12.2018	WIBOR 3M + marża	1 000	32	-	1 032
Razem				7 900	496	-	8 396

6.7. Obligacje długo- i krótkoterminowe

Zgodnie z informacją zawartą w punkcie 11, w pierwszym półroczu 2017 roku nie miała miejsca dodatkowa emisja obligacji. Spółka dokonała terminowego wykupu obligacji serii F oraz przedterminowego wykupu części obligacji serii G. Szczegółowe informacje na temat zobowiązań z tytułu obligacji na 30 czerwca 2017 roku zamieszczono w poniższej tabeli:

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty			
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 30.06.2017 (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat
12.05.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii I	10 061	10 061	-	-	-
10.09.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii K	9 879	36	-	9 843	-
23.09.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii L	14 818	20	-	14 798	-
25.02.2016 r.	Obligacje na okaziciela serii M	10 099	232	-	9 867	-
21.07.2016 r.	Obligacje na okaziciela serii N	10 412	117	-	10 295	-
29.11.2016 r. 08.12.2016 r.	Obligacje na okaziciela serii O	64 388	333	-	64 055	-
Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym		119 657	10 799	-	108 858	-
zobowiązania długoterminowe		108 858				
zobowiązania krótkoterminowe		10 799				

6.8. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	30.06.2017	31.12.2016
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	1 166	1 868
- wobec jednostek powiązanych	300	531
- wobec pozostałych jednostek	866	1 337
b) zobowiązania publicznoprawne, w tym:	693	234
- z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	-
c) zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	184	175
d) pozostałe zobowiązania, w tym:	2	568
- z tytułu zakupu udziałów	-	500
- pozostałe	2	68
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem	2 045	2 845

7. ZMIANA WARTOŚCI SZACUNKOWYCH

Informacje o korektach z tytułu rezerw oraz dokonanych odpisach aktualizujących wartość składników aktywów w okresie objętym niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniem finansowym zawiera poniższa tabela:

	Stan na 31.12.2016	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2017
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (7.1)	14 703	110	-	14 813
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (7.2)	6 571	218	(622)	6 167
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (7.2)	5 706	1 101	-	6 807
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (7.3)	2 089	7	(1 183)	913

7.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2016	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2017
Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	14 499	-	-	14 499
Wartości środków trwałych	103	-	-	103
Należności krótkoterminowe	101	110	-	211
Razem:	14 703	110	-	14 813

7.2. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Vantage Development S.A. dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej kompensuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku z rezerwą na podatek odroczony. Stan tych składników na 30 czerwca 2017 roku przed kompensatą wyniósł odpowiednio 6.167 tys. złotych i 6.807 tys. złotych. W porównaniu do stanu na 31 grudnia 2016 roku aktywa z tytułu odroczonego podatku zmieniły się w szczególności z następujących przyczyn:

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2016	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2017
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne	407		(222)	185
pozostałych rezerw	5	77		82
odsetek od pożyczek i obligacji	38	56	-	94
odsetek od instrumentów dłużnych (obligacji, weksli inwestycyjnych)		-	-	-
odpisów na należności	19	21	-	40
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	15	64		79
strat podatkowych	6 087		(400)	5 687
Razem	6 571	218	(622)	6 167
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(5 706)			(6 167)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	865			-

Natomiast zmiana stanu rezerw na podatek odroczony wynika w szczególności ze zmiany następujących pozycji:

Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2016	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2017
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	-	-		-
odsetek od pożyczek i obligacji	5 706	1 101		6 807
rezerwy spółek komandytowych	-	-	-	-
Razem	5 706	1 101	-	6 807
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(5 706)			(6 167)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-			640

Zmiany aktywów i rezerw na podatek odroczony zmniejszyły wynik finansowy netto o 1.504 tys. zł.

7.3. Rezerwy na przyszłe zobowiązania

Zmiana stanu rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu:	Stan na 31.12.2016	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2017
rezerwy na urlopy	99	7		106
rezerwy na premie	1 983		(1 183)	800
rezerwy na podatki	7	-		7
Razem:	2 089	7	(1 183)	913

8. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2016 ROK

W dniu 19 czerwca 2017 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Vantage Development S.A. zatwierdziło sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Vantage Development za 2016 rok.

W dniu 29 czerwca 2017 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Vantage Development S.A. zdecydowało o przeznaczeniu zysku netto Jednostki Dominującej w wysokości 10 152 tys. zł w całości na kapitał zapasowy w celu późniejszej wypłaty.

9. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

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.

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,

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 Vantage Development w okresie obowiązywania polityki dywidendy.

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 ustalane będą zgodnie z zasadami przyjętymi dla spółek publicznych. Wypłata dywidendy następować będzie za pośrednictwem KDPW, zgodnie z § 106 i następane 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.

W dniu 16 maja 2017 roku Zarząd podjął uchwałę w sprawie rekomendacji wypłaty dywidendy w wysokości 8.117.229,51 złotych, tj. 0,13 zł za akcję. Rada Nadzorcza w dniu 19 maja 2017 roku pozytywnie zaopiniowała wniosek Zarządu w sprawie wypłaty dywidendy akcjonariuszom Emitenta.

Rekomendacja została przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy, które nie przychyliło się do rekomendacji Zarządu i w dniu 29 czerwca 2017 roku podjęło uchwałę nr 6 o przeznaczeniu całego zysku za rok 2016 na kapitał zapasowy w celu późniejszej wypłaty.

10. SKUTEK ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI W CIĄGU OKRESU ŚRÓDROCZNEGO I PO DNIU BILANSOWYM, W TYM POŁĄCZENIA PRZEDSIĘWZIĘĆ, OBJĘCIE LUB UTRATA KONTROLI NAD JEDNOSTKAMI ZALEŻNYMI I INWESTYCJAMI DŁUGOTERMINOWYMI, RESTRUKTURYZACJA I ZANIECHANIE DZIAŁALNOŚCI.

10.1 Zawiązanie spółki Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 2 stycznia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru spółki Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Spółka została powołana do realizacji nowych projektów deweloperskich.

10.2 Zawiązanie spółki Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 2 stycznia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru spółki Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Spółka została powołana do realizacji nowych projektów deweloperskich.

10.3 Zawiązanie spółki Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 2 stycznia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru spółki Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Spółka została powołana do realizacji nowych projektów deweloperskich.

10.4 Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD Retail sp. z o.o.

W dniu 13 stycznia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmianę kapitału zakładowego spółki VD Retail sp. z o.o. Kapitał został podwyższony do kwoty 1,5 mln 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.

10.5 Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX spółka komandytowa.

W dniu 4 kwietnia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX spółka komandytowa. Spółka została powołana do realizacji nowych projektów deweloperskich.

10.6 Połączenie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k. ze spółką VD Serwis sp. z o.o.

W dniu 6 kwietnia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował połączenie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k. ze spółką VD Serwis sp. z o.o., przy czym spółką przejmującą była spółka VD Serwis sp. z o.o. Oznacza to, że spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k. została wykreślona z rejestru.

10.7 Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD Serwis sp. z o.o.

W dniu 21 kwietnia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD Serwis sp. z o.o. Kapitał podwyższony został do kwoty 500 tys. złotych.

10.8 Zmiana komplementariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k.

Po dniu bilansowym, w dniu 17 lipca Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru wymiany komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k. ze spółki IPD Południe sp. z o.o. na spółkę VD Serwis sp. z o.o.

10.9 Połączenie spółki IPD Invest sp. z o.o. ze spółką Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Po dniu bilansowym, 26 lipca 2017 roku, Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie o połączeniu spółek IPD Invest sp. z o.o. i Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółki Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. do spółki IPD Invest sp. z o.o. Tym samym z rejestru zostaje wykreślona spółka Centauris.

10.10 Zmiana struktury wspólników spółki IPD Invest sp. z o.o. oraz wysokości kapitału zakładowego

W związku z połączeniem w dniu 26 lipca 2017 roku spółek IPD Invest sp. z o.o. i Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., zmianie uległa struktura wspólników spółki IPD Invest sp. z o.o. Nowym wspólnikiem spółki IPD Invest sp. z o.o. stała się spółka Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Wysokość kapitału zakładowego spółki IPD Invest sp. z o.o. wynosi obecnie 112 tys. złotych. Aktualna struktura wspólników wygląda następująco: BNM-3 sp. z o.o. posiada 50 udziałów, Vantage Development S.A. posiada 50 udziałów, Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. posiada 124 udziały.

10.11 Zmiana struktury wspólników spółki Promenady Zita sp. z o.o

Po dniu bilansowym, w dniu 31 lipca 2017 roku zmianie uległa struktura wspólników spółki Promenady Zita sp. z o.o. W związku ze zbyciem przez spółkę VD sp. z o.o. jednego udziału w spółce Promenady Zita sp. z o.o. drugiemu wspólnikowi, Vantage Development S.A., 100% udziałów w spółce posiada Vantage Development S.A.

11. EMISJE, WYKUPY I SPŁATY DŁUŻNYCH ORAZ KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W dniu 4 maja 2017 roku, Spółka dokonała przedterminowego wykupu 5 000 Obligacji serii G o łącznej wartości nominalnej 5 mln zł. Przedterminowy wykup Obligacji nastąpił zgodnie z warunkami emisji poprzez zapłatę na rzecz jedynego obligatariusza tj. fundusz inwestycyjny niepowiązany z Emitentem, kwoty równej iloczynowi liczby posiadanych Obligacji oraz 101% wartości nominalnej Obligacji, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami. Emisja obligacji serii G obejmowała 10 000 zabezpieczonych Obligacji, z czego pierwszy przedterminowy wykup 5 000 Obligacji został dokonany w dniu 12 grudnia 2016 roku, o czym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 56/2016. Obligacje były 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 czerwca 2017 roku, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji serii F, dokonano ich terminowego wykupu.

Dodatkowo w dniu 23 czerwca 2017 roku Zarząd Spółki powziął uchwałę, zgodnie z którą na podstawie warunków emisji obligacji na okaziciela serii I, z dniem 9 sierpnia 2017 roku, dokona przedterminowego wykupu wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta na ten dzień obligacji serii I.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 31 lipca 2017 roku Zarząd powziął uchwałę, wyrażającą zgodę na dokonanie przedterminowego wykupu 10 000 obligacji serii K o łącznej wartości nominalnej 10 mln zł w dniu 10 września 2017 roku. Przedterminowy wykup Obligacji nastąpi zgodnie z warunkami emisji poprzez zapłatę kwoty równej iloczynowi liczby posiadanych Obligacji oraz ich wartości nominalnej, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami oraz premią z tytułu przedterminowego wykupu w wysokości 0,75% wartości nominalnej wykupywanych Obligacji. Emisja obligacji serii K obejmowała 10 000 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela. Obligacje są zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. i są notowane w alternatywnym systemie obrotu.

W dniu 12 czerwca 2017 roku odbyło się Zgromadzenie Obligatariuszy wyemitowanych przez Emitenta obligacji serii O i O1 zasymilowanych zgodnie z nr Uchwałą Nr 288/17 Zarządu KDPW z dnia 28 kwietnia 2017 r. oraz oznaczonych jednym kodem PLVTGDL00135 („Obligacje”). Zgromadzenie podjęło uchwałę dotyczącą zmiany warunków emisji Obligacji.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 4 sierpnia 2017 roku na rachunku maklerskim Vantage Development S.A. zapisano 2 193 722 akcje, nabyte od spółki Fedha sp. z o.o. na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z dnia 3 sierpnia 2017 roku. Akcje zostały nabyte na podstawie upoważnienia Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 12 lipca 2017 roku i zgodnie z uchwałą NWZ będą podlegały umorzeniu

12. INSTRUMENTY FINANSOWE

INSRTUMENTY FINANSOWE WG KATEGORII ZGODNIE Z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	01.01.2016 - 30.06.2017	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2016 - 30.06.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Aktywa finansowe				
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	34	29	34	29
Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	-	-
Pożyczki i należności, w tym:	373 121	386 435	373 121	386 435
- środki pieniężne	10 267	21 936	10 267	21 936
- należności z tytułu pożyczek	357 222	361 717	357 222	361 717
- należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	5 632	2 782	5 632	2 782
Aktywa finansowe razem	373 155	386 464	373 155	386 464
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, w tym:	129 458	157 562	129 458	157 562
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	119 657	147 783	119 657	147 783
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	1 352	2 611	1 352	2 611
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	8 396	7 100	8 396	7 100
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	53	68	53	68
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe razem	129 458	157 562	129 458	157 562

13. RODZAJ ORAZ KWOTY POZYCJI WPLYWAJĄCYCH NA AKTYWA, ZOBOWIĄZANIA, KAPITAŁ WŁASNY, DOCHODY NETTO LUB PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE, KTÓRE SĄ NIETYPOWE ZE WZGLĘDU NA ICH RODZAJ, WIELKOŚĆ LUB CZĘSTOTLIWOŚĆ WYSTĘPOWANIA

Z wyjątkiem objęcia udziałów w spółkach: Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., podwyższenia kapitału zakładowego spółki VD Serwis sp. z o.o., połączenia spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k. ze spółką VD Serwis sp. z o.o. wykupu obligacji opisanych w punktach 10 i 11 w pierwszym półroczu 2017 roku nie wystąpiły inne nietypowe transakcje wpływające na dane finansowe Spółki prezentowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

14. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI I NA MAJĄTKU SPÓŁKI

Na dzień 30 czerwca 2017 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania warunkowe na rzecz spółek zależnych:

Zobowiązania warunkowe posiadane przez Vantage Development S.A. na dzień 30.06.2017 r.

Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota
1	20.11.2013	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Udziałowcem oraz Promenadami Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Kredytobiorcą	Vantage Development zobowiązał się m.in. do dokonania dopłaty do inwestycji w wysokości 5% wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą poszczególnych etapów inwestycji, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków na płatności podatku VAT, w sytuacji braku środków w spółce Kredytobiorcy oraz wsparcia działalności Kredytobiorcy
2	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 zobowiązał 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.
3	21.07.2016	Umowa Wsparcia pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. 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, - pokrycia kosztów finansowych i operacyjnych projektu.
4	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.
5	20.07.2017	Umowa Wsparcia pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. jako Kredytobiorcą, Vantage Development S.A. jako udzielającym wsparcia oraz Bank Ochrony Środowiska S.A. jako Bankiem.	Vantage Development S.A. zobowiązuje się wobec Banku oraz Kredytobiorcy, że udzieli wsparcia Kredytobiorcy w realizacji Umów Kredytowych w przypadku zaistnienia i trwania naruszenia następujących warunków Umów Kredytowych: a) w sytuacji przekroczenia kosztów Inwestycji w odniesieniu do harmonogramu rzeczowo -finansowego zaakceptowanego przez Bank, b) w przypadku braku terminowej spłaty kredytów zaciągniętych w BOŚ S.A., c) w sytuacji zagrożenia terminowego zakończenia Inwestycji, d) w zakresie obsługi podatku dochodowego w trakcie realizacji Inwestycji, e) w przypadku braku realizacji założeń projekcji finansowej skutkującej ryzykiem braku terminowej spłaty kredytów zaciągniętych w BOŚ S.A., i udzieli pożyczek wraz ze zgodą ich podporządkowania spłacie finansowania udzielonego przez BOŚ S.A., w celu pokrycia przez Kredytobiorcę wszelkich kosztów wynikłych w związku z przypadkami wymienionymi powyżej.

6	28.02.2017	Umowa Wsparcia pomiędzy Vantage Development S.A, jako Sponsorem oraz VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k., jako Kredytobiorcą oraz Bankiem Zachodnim WBK Spółka Akcyjna jako Bankiem	Vantage Development S.A. niniejszym nieodwołalnie i bezwarunkowo zobowiązuje się wobec Banku do zapewnienia Kredytobiorcy na zasadach i w trybie wskazanych w niniejszej Umowie środków pieniężnych celem pokrycia ewentualnych Przekroczonych Kosztów Projektu, do maksymalnej kwoty równej 15% Budżetu Projektu, tj. na dzień zawarcia niniejszej Umowy do kwoty 10 475 774 zł.
7	11.04.2017	Umowa poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A. jako Poręczycielem, Alior Bankiem S.A. jako Wierzyicielem, Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. jako Dłużnikiem	Vantage Development S.A. udzielił solidarnego poręczenia do kwoty 3 000 000 zł za zobowiązania z tytułu gwarancji, udzielonej Umową Nr U003192776659 z dnia 11 kwietnia 2017 r.

Zobowiązania warunkowe posiadane przez Vantage Development S.A. na dzień 30.06.2017 r.

Lp.	Data zawarcia	Umowy zastawów	Kwota
1	13.04.2016	Umowa zastawu rejestrowego na prawach wspólników w spółce Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Najwyższa suma zabezpieczenia 17 000 000 EUR
2	20.11.2013	Umowa zastawu rejestrowego na udziałach w spółce kredytobiorcy Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Najwyższa suma zabezpieczenia 47 451 606 EUR
3	15.04.2016	Umowa zastawów cywilnych i rejestrowych na prawach komandytariusza w Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Najwyższa suma zabezpieczenia 126 577 909,08 zł
4	21.07.2016	Umowa zastawu rejestrowego na prawach komandytariusza w VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k.	Najwyższa suma zabezpieczenia 126 030 000 zł
5	13.07.2016	Umowa zastawu rejestrowego: Vantage Development S.A. jako Zastawca I, VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Zastawca II a FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną jako Zastawnik oraz Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. jako Dłużnik	Najwyższa suma zabezpieczenia 30 000 000 zł
6	22.06.2017	Umowa o ustanowienie zastawu rejestrowego i finansowego na udziałach w spółce VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Najwyższa suma zabezpieczenia 28 000 000 zł

Zobowiązania warunkowe posiadane przez Vantage Development S.A. na dzień 30.06.2017 r.

Lp.	Data zawarcia	Weksle	Kwota
1	14.11.2016	weksel in blanco wystawiony przez VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k. poręczony przez Vantage Development S.A.	Suma zabezpieczenia 1 897 230,69 zł

W I półroczu 2017 roku nie wystąpiły należności warunkowe

15. CEL I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka należą obligacje, pożyczki, umowy leasingowe oraz środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Spółka posiada również należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług powstające bezpośrednio w związku z prowadzoną przez nią działalnością.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych, objętych obligacjami wyemitowanymi przez spółki zależne, pożyczek udzielonych spółkom zależnym oraz środków zgromadzonych na rachunkach bieżących i terminowych. Efektywne oprocentowanie aktywów i zobowiązań finansowych jest równe nominalnej stopie procentowej. Wysokość oprocentowania ustala się w większości w oparciu o stawkę WIBOR 1M lub WIBOR 3M powiększoną o wynegocjowaną marżę.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie dokonywała zabezpieczenia planowanych transakcji przy zastosowaniu pochodnych instrumentów zabezpieczających.

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

	Wpływ na wynik finansowy brutto
01.01-30.06.2017	
Aktywa zmiennoprocentowe	3 010
Pasywa zmiennoprocentowe	(1 513)
01.01- 30.06.2016	
Aktywa zmiennoprocentowe	3 374
Pasywa zmiennoprocentowe	(1 171)

Ryzyko kredytowe

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

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego. Ponadto większość należności dotyczy transakcji z jednostkami powiązаныmi – spółkami celowymi. W przypadku tych aktywów finansowych, które nie są przeterminowane ani nie utraciły wartości, kierownictwo nie przewiduje żadnych strat z tytułu nie wywiązania się kontrahentów ze zobowiązań.

Ryzyko związane z płynnością

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

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie ze źródeł finansowania, takich jak kredyty inwestycyjne, obligacje, pożyczki, leasing. Na dzień 30 czerwca 2017 roku oraz na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania finansowego wskaźniki finansowe określające zdolność do spłaty zobowiązań Spółki są na bezpiecznym poziomie

16. INFORMACJE O ISTOTNYCH POSTĘPOWANIACH DOTYCZĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki w I półroczu 2017 roku przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań ani wierzytelności Vantage Development S.A. z jakimkolwiek kontrahentem lub jego grupą kapitałową, których jednorazowa lub łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Vantage Development S.A

17. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Poniższa tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 roku:

01.01.2017-30.06.2017	Kluczowe kierownictwo*	Jednostki zależne i współzależne*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup usług	-	1 032	530
Sprzedaż usług	-	10 847	
Zakup wartości niematerialnych i prawnych	-	-	128
Pozostałe zakupy		32	
Pozostała sprzedaż		33	
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	2 912	
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	3	56
Pożyczki udzielone		4 495	
Pożyczki otrzymane		1 296	
Przychody finansowe - odsetki		13 297	
Przychody finansowe - dywidendy		9 018	
Koszty finansowe - odsetki		350	
Sprzedaż inwestycji - przychód finansowy		-	
Otrzymane poręczenia - koszty finansowe		66	

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

** Pozycja obejmuje jednostki powiązane poprzez kluczowe kierownictwo.

18. ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

27.1 Zarząd

Skład Zarządu Vantage Development S.A. na dzień 30 czerwca 2017 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

Funkcja w Zarządzie	Skład
Prezes Zarządu	Edward Laufer
Członek Zarządu	Dariusz Pawlukowicz

Uchwałą podjętą w dniu 29 czerwca 2017 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zdecydowało o udzieleniu absolutorium z wykonywania obowiązków w 2016 roku wszystkim osobom zasiadającym w Zarządzie Spółki.

27.2 Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. na dzień 30 czerwca 2017 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

Funkcja w Radzie Nadzorczej	Skład
Przewodniczący Rady Nadzorczej	Grzegorz Dzik
Członkowie Rady Nadzorczej	Józef Biegaj
	Bogdan Dzik
	Jakub Dzik
	Marek Kowalski
	Marek Pasztetnik

Uchwałą podjętą w dniu 29 czerwca 2017 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zdecydowało o udzieleniu absolutorium z wykonywania obowiązków w 2016 roku wszystkim członkom Rady Nadzorczej.

19. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2017 roku nie odnotowano istotnych zdarzeń, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na niniejsze sprawozdanie finansowe, natomiast odnotowano następujące inne zdarzenia:

- W dniu 6 lipca 2017 roku spółka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII z siedzibą we Wrocławiu – wydała nakaz rozpoczęcia przez generalnego wykonawcę, firmę ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie, robót budowlanych dla inwestycji Dorzecze Legnickiej etap IA wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na nieruchomości, wykonaniem prac rozbiórkowych istniejących budynków oraz budową drogi dojazdowej.
- W dniu 12 lipca 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę o utworzeniu kapitału rezerwowego i przeniesieniu na niego z kapitału zapasowego środków w wysokości 10 mln złotych. Środki te zostaną przeznaczone na sfinansowanie nabycia przez Spółkę akcji własnych w celu umorzenia.
- W dniu 18 lipca 2017 roku jednostka zależna od Emitenta, VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k., która działała jako Kupujący, z siedzibą we Wrocławiu, rozwiązała na mocy porozumienia

stron przedwstępną warunkową umowę nabycia nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej przy ulicy Kopalnianej w Warszawie. Nieruchomość miała zostać przeznaczona pod realizację inwestycji deweloperskiej. Kupujący nie dokonywał żadnych wpłat na poczet ceny wskazanej w umowie. Strony oświadczyły, że z tytułu rozwiązania umowy są względem siebie całkowicie rozliczone oraz że nie będą wnosić wobec siebie w przyszłości żadnych roszczeń z tego tytułu.

- d) W dniu 18 lipca 2017 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k. z siedzibą we Wrocławiu („Kupujący”) zawarła z osobami fizycznymi przedwstępną warunkową umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego oraz udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości zlokalizowanych przy ulicy Stabłowickiej we Wrocławiu, składających się z zabudowanych nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni ok. 2,3 ha („Nieruchomości”) za łączną cenę 8,75 mln zł netto. Przyrzeczona umowa przeniesienia własności Nieruchomości zostanie zawarta z zastrzeżeniem spełnienia się warunków zawieszających zastrzeżonych na rzecz Kupującego, polegających między innymi na niewykonaniu przez Gminę Wrocław prawa pierwokupu w stosunku do którejkolwiek z Nieruchomości, rozwiązaniu umów najmu oraz uzyskaniu innych decyzji i oświadczeń. Strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w terminie do dnia 20 grudnia 2017 roku. Nieruchomości zostaną przeznaczone na realizację inwestycji deweloperskiej i pozwolą na wybudowanie około 300 lokali mieszkalnych.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
01-09-2017	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
01-09-2017	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	

PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
01-09-2017	Beata Karaś	Główny Księgowy	