



*OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA*

dotycząca badania
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**Grupy Kapitałowej
VANTAGE DEVELOPMENT S.A.**

z siedzibą we

Wrocławiu

za rok obrotowy kończący się w dniu 31.12.2015 r.

Opinia zawiera 2 strony
Raport zawiera 13 stron
Opinia niezależnego biegłego rewidenta
oraz raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2015 r.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Vantage Development S.A. z siedzibą w we Wrocławiu, ul. Dąbrowskiego 44 („jednostka dominująca”), na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych i innymi obowiązującymi przepisami oraz sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej. Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. Nr 330 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”), Zarząd jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości grupy kapitałowej tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej. Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnej nieprawidłowości sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją skonsolidowanego sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd oraz ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2015 r., wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia, zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych oraz jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

Inne kwestie

Ponadto, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r., poz. 133) i są one zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Rafał Barycki
Biegły rewident nr 10744

Biegły rewident grupy przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

ul. Orzycka 6, lok. 1B
02-695 Warszawa
Region Zachód

Wrocław, 21 marca 2016 r.



Raport z badania
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupy Kapitałowej
VANTAGE DEVELOPMENT
we
Wrocławiu

za rok obrotowy kończący się w dniu 31.12.2015 r.

Raport zawiera 13 stron
Raport z badania
skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2015 r.

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

*Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.*

Spis treści

1.	Część ogólna raportu	3
1.1.	Dane identyfikujące Grupę Kapitałową	3
1.1.1.	Nazwa Grupy Kapitałowej	3
1.1.2.	Siedziba jednostki dominującej	3
1.1.3.	Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym	3
1.1.4.	Struktura własności jednostki dominującej	3
1.1.5.	Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej	3
1.1.5.1.	Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	3
1.1.5.2.	Jednostki nieobjęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	4
1.1.5.3.	Jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności	4
1.1.6.	Kierownik jednostki dominującej	5
1.2.	Dane identyfikujące biegłego rewidenta grupy i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	5
1.2.1.	Dane identyfikujące biegłego rewidenta grupy:	5
1.2.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:	5
1.3.	Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	5
1.4.	Zakres prac i odpowiedzialności	6
1.5.	Informacje o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją	7
2.	Część analityczna raportu	8
2.1.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	8
2.2.	Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	10
2.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	11
3.	Część szczegółowa raportu	12
3.1.	Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej	12
3.2.	Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	12
3.3.	Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej	12
3.4.	Konsolidacja kapitałów własnych i ustalenie udziałów niekontrolujących	12
3.5.	Wyłączenia konsolidacyjne	13
3.6.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	13

1. Część ogólna raportu

1.1. Dane identyfikujące Grupę Kapitałową

1.1.1. Nazwa Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa Vantage Development S.A.

1.1.2. Siedziba jednostki dominującej

50-457 Wrocław, ul. Dąbrowskiego 44

1.1.3. Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział
Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data: 24.07.2001
Numer rejestru: KRS 0000030117
REGON: 930778024
NIP: 896-000-07-01

1.1.4. Struktura własności jednostki dominującej

Na dzień 31.12.2015 struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej
w wysokości 38 712 940,74 zł przedstawia się następująco:

Akcjonariusze	Ilość akcji w szt.	Ilość głosów w %	Wartość nominalna w tys. zł.	Udział w kapitale zakładowym w %
Nutit A.S.	29 507 723	47,26%	18 294,79	47,26%
Trade Bridge Czechy A.S.	13 963 692	22,36%	8 657,49	22,36%
ING OFE	5 675 405	9,09%	3 518,75	9,09%
Pozostali	13 293 407	21,29%	8 241,91	21,29%
RAZEM	62 440 227	100,00%	38 712,94	100,00%

1.1.5. Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

1.1.5.1. Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Według stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. następujące jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej
zostały objęte konsolidacją:

Jednostka dominująca:

- Vantage Development S.A

Jednostki zależne objęte konsolidacją metodą pełną:

- IPD Południe Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- VD Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością -Invest - Sp. k. we Wrocławiu,
- PRW Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- Promenady VD Sp. z o.o. Sp.k. we Wrocławiu,
- Finanse VD Sp. z o.o. Sp.k. we Wrocławiu,
- VD Retail Sp. z o.o. we Wrocławiu,

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

- Promenady ZITA Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- VD ER Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- VD Retail II Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- Promenady Epsilon Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII Sp. k. we Wrocławiu,
- VD Mieszkania VIII Sp. z o.o. Sp.k. we Wrocławiu,
- VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX Sp. k. we Wrocławiu,
- VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X Sp. k we Wrocławiu,
- VD II sp. z o.o. we Wrocławiu,
- Finanse VD II Sp. z o.o. sp. k. we Wrocławiu
- VD sp. z o.o. Mieszkania XI sp.k. we Wrocławiu,
- VD sp. z o.o. Mieszkania XII sp.k. we Wrocławiu,
- VD III sp. z o.o. w Warszawie,
- VD IV sp. z o.o. w Warszawie,
- Promenady IV VD sp. z o.o. sp.k. w Warszawie
- Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k we Wrocławiu,
- VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k we Wrocławiu,
- VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k we Wrocławiu,
- Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k we Wrocławiu,
- VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k we Wrocławiu,
- VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k we Wrocławiu,
- VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k we Wrocławiu

1.1.5.2. Jednostki nieobjęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Według stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. nie występowały jednostki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej nie objęte konsolidacją.

1.1.5.3. Jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności

Jednostki współzależne wycenione metodą praw własności:

- Centauris BIS sp. z o.o w likwidacji we Wrocławiu,
- IPD Invest sp. z o.o. we Wrocławiu
- Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. we Wrocławiu,
- Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. we Wrocławiu

1.1.6. Kierownik jednostki dominującej

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd jednostki dominującej.

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2015 r. wchodzili:

- Edward Michał Laufer – Prezes Zarządu,
- Dariusz Pawlukowicz – Członek Zarządu.

W dniu 22 grudnia 2015 roku, Pan Roman M. Meysner - Członek Zarządu - złożył rezygnację z pełnienia funkcji w Zarządzie Spółki

1.2. Dane identyfikujące biegłego rewidenta grupy i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

1.2.1. Dane identyfikujące biegłego rewidenta grupy:

Imię i nazwisko: Rafał Barycki
Numer w rejestrze: 10744

1.2.2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:

Firma: PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
Siedziba: Warszawa
Adres: ul. Orzycka 6, lok. 1B, 02-695 Warszawa
Adres regionu: al. Armii Krajowej 12/5, 50-541 Wrocław
Numer rejestru: KRS 0000579479
Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer NIP: 521-05-27-710

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 477.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 11.06.2015 r. zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 23 kwietnia 2015 odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

W dniu 9 października 2015 r. w Sądzie Rejonowym dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, zostało zarejestrowane przekształcenie PKF Consult Sp. z o.o. w PKF Consult spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.. Spółce PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., jako spółce przekształconej zgodnie z art. 553 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych, przysługują wszystkie prawa i obowiązki spółki przekształcanej.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w siedzibie spółki i biura rachunkowego prowadzącego księgi rachunkowe w okresie od 16.02.2016 r. do 17.03.2016 r. (z przerwami).

Biegły rewident grupy oraz PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. z k. spełniają wymóg niezależności od badanej Grupy Kapitałowej w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (tekst jedn. Dz. U. 2015, poz. 1011 z późn. zm.).

1.3. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez PKF Consult Sp. z o.o. i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.



Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 25 maja 2015 r. przez Walne Zgromadzenie.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 8 czerwca 2015 r.

1.4. Zakres prac i odpowiedzialności

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia Vantage Development S.A. z siedzibą przy ul. Dąbrowskiego 44, 50-457 Wrocław i dotyczy skonsolidowanego sprawozdania finansowego, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Badana jednostka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, na podstawie decyzji Walnego Zgromadzenia z dnia 19.08.2011 roku.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych oraz z innymi obowiązującymi przepisami oraz za sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu, odnośnie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości grupy kapitałowej tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .

Zarząd jednostki dominującej złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o rzetelności i jasności skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawionego do badania oraz niezistnieniu zdarzeń wpływających w sposób znaczący na dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok badany.

W trakcie badania sprawozdania finansowego Zarząd jednostki dominującej złożył wszystkie żądane przez nas oświadczenia, wyjaśnienia i informacje oraz udostępnił nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.

Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego badania wynika ze sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

1.5. Informacje o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją

Na badane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej składają się sprawozdania jednostkowe jednostki dominującej oraz Spółek podporządkowanych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 r. które zostały zbadane i uzyskały opinię:

Nazwa jednostki	Podmiot uprawniony do badania	Rodzaj opinii biegłego rewidenta	Metoda konsolidacji
Vantage Development S.A.	PKF Consult Sp. z o.o. s.k.	Bez zastrzeżeń	Pełna
VD ER Sp. z o.o.	PKF Consult Sp. z o.o. s.k.	Bez zastrzeżeń	Pełna
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. Sp. k.	PKF Consult Sp. z o.o. s.k.	Bez zastrzeżeń	Wycena metodą praw własności
IPD Południe Sp. z o.o.	PKF Consult Sp. z o.o. s.k.	Bez zastrzeżeń	Pełna

Sprawozdania finansowe pozostałych spółek wchodzących w skład skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie podlegały obowiązkowemu badaniu. Dane finansowe zawarte w tych sprawozdaniach były weryfikowane wyłącznie na potrzeby skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

2. Część analityczna raportu

2.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	2014-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2015-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
AKTYWA TRWAŁE					
Wartość firmy	120	0,0%	0	0,0%	-100,0%
Wartości niematerialne	292	0,1%	227	0,0%	-22,3%
Rzeczowe aktywa trwałe	1 493	0,3%	1 469	0,2%	-1,6%
Nieruchomości inwestycyjne pracujące	180 841	32,9%	239 616	37,9%	32,5%
Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	182 010	33,1%	135 130	21,4%	-25,8%
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	16 671	3,0%	17 433	2,8%	4,6%
Pożyczki długoterminowe	0	0,0%	30	0,0%	100,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 988	1,5%	14 671	2,3%	83,7%
Pozostałe aktywa	1 567	0,3%	2 859	0,5%	82,5%
	390 982	71,2%	411 435	65,1%	5,2%
AKTYWA OBROTOWE					
Zapasy	101 007	18,4%	149 048	23,6%	47,6%
Pożyczki krótkoterminowe	0	0,0%	1 017	0,2%	100,0%
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	22	0,0%	31	0,0%	40,9%
Należności krótkoterminowe	21 544	3,9%	10 511	1,7%	-51,2%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	35 171	6,4%	59 008	9,3%	67,8%
Rozliczenia międzyokresowe	498	0,1%	1 090	0,2%	118,9%
	158 242	28,8%	220 705	34,9%	39,5%
AKTYWA RAZEM	549 224	100,0%	632 140	100,0%	15,1%

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

PASYWA	2014-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2015-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
KAPITAŁ WŁASNY					
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	323 425	58,9%	337 438	53,4%	4,3%
Kapitał podstawowy	38 713	7,0%	38 713	6,1%	0,0%
Zyski zatrzymane	277 251	50,5%	287 211	45,4%	3,6%
Inne skumulowane całkowite dochody	-2 499	-0,5%	-483	-0,1%	-80,7%
Wynik finansowy za rok obrotowy	9 960	1,8%	11 997	1,9%	20,5%
Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
	323 425	58,9%	337 438	53,4%	4,3%
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE					
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	304	0,1%	4 438	0,7%	1359,9%
Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	80 140	14,6%	92 164	14,6%	15,0%
Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	40 561	7,4%	38 750	6,1%	-4,5%
Rezerwy długoterminowe	36	0,0%	938	0,1%	2505,6%
Obligacje długoterminowe	55 738	10,1%	104 708	16,6%	87,9%
Przedpłaty na zakup lokali	0	0,0%	14 150	2,2%	100,0%
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	3 947	0,7%	5 598	0,9%	41,8%
	180 726	32,9%	260 746	41,2%	44,3%
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE					
Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	3 132	0,6%	3 877	0,6%	23,8%
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	1 751	0,3%	1 804	0,3%	3,0%
Rezerwy krótkoterminowe	1 498	0,3%	1 768	0,3%	18,0%
Obligacje krótkoterminowe	10 257	1,9%	678	0,1%	-93,4%
Przedpłaty na zakup lokali	8 380	1,5%	6 832	1,1%	-18,5%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	20 055	3,7%	18 997	3,0%	-5,3%
	45 073	8,2%	33 956	5,4%	-24,7%
PASYWA RAZEM	549 224	100,0%	632 140	100,0%	15,1%

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

2.2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	2014 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2015 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży					
Przychody ze sprzedaży produktów	8 206	13,3%	12 261	12,9%	49,4%
Przychody ze sprzedaży usług	50 733	82,1%	79 850	83,7%	57,4%
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	2 846	4,6%	3 263	3,4%	14,7%
	61 785	100,0%	95 374	100,0%	54,4%
Koszty działalności operacyjnej					
Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	2 719	4,4%	3 898	4,1%	43,4%
Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	42 350	68,5%	63 702	66,8%	50,4%
Pozostałe koszty	2 689	4,4%	2 907	3,0%	8,1%
	47 758	77,3%	70 507	73,9%	47,6%
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	14 027	22,7%	24 867	26,1%	77,3%
Koszty sprzedaży	5 024	8,1%	6 173	6,5%	22,9%
Koszty ogólnego zarządu	5 055	8,2%	6 789	7,1%	34,3%
Zysk (strata) ze sprzedaży (C+I+II)	3 948	6,4%	11 905	12,5%	201,5%
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	6 326	10,2%	5 601	5,9%	-11,5%
Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	10 274	16,6%	17 506	18,4%	70,4%
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-199	-0,3%	0	0,0%	-100,0%
Pozostałe przychody operacyjne	4 542	7,4%	2 626	2,8%	-42,2%
Pozostałe koszty operacyjne	3 296	5,3%	3 354	3,5%	1,8%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	11 321	18,3%	16 778	17,6%	48,2%
Przychody finansowe	555	0,9%	679	0,7%	22,3%
Koszty finansowe	5 536	9,0%	9 072	9,5%	63,9%
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek rozliczanych metodą praw własności	-131	-0,2%	762	0,8%	-681,7%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	6 209	10,0%	9 147	9,6%	47,3%
Podatek dochodowy	-3 751	-6,1%	-2 850	-3,0%	-24,0%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	9 960	16,1%	11 997	12,6%	20,5%
Zysk (strata) netto	9 960	16,1%	11 997	12,6%	20,5%
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	9 960	16,1%	11 997	12,6%	20,5%
Inne całkowite dochody	-2 493	-4,0%	2 016	2,1%	-180,9%
Całkowite dochody ogółem	7 467	12,1%	14 013	14,7%	87,7%



Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

Wyszczególnienie	j.m.	2013	2014	2015
Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów	%	16,1%	22,7%	26,1%
(wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży)*100				
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	%	1,5%	3,1%	3,6%
(wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych) *100				
Szybkość obrotu należności z tyt. dostaw i usług	ilość dni	175,6	127,3	61,3
(przeciętny stan należności z tyt. dostaw, robót i usług*365) / przychody ze sprzedaży				
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	%	33,2%	36,4%	43,1%
(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100				
Wskaźnik płynności I		2,3	3,5	6,5
(aktywa obrotowe /zobowiązania krótkoterminowe)				

3. Część szczegółowa raportu

3.1. Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej

Zastosowane metody konsolidacji zostały przedstawione w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Jednostka dominująca posiada aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd jednostki dominującej, w zakresie wymaganym przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości.

Podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowiła dokumentacja konsolidacyjna sporządzona w sposób kompletny i poprawny na podstawie wymogów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczególnych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1957).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i innymi obowiązującymi przepisami. Przyjęte zasady rachunkowości zostały przedstawione w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie wymaganym przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

Ze względu na fakt, iż nie wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej stosują jednakowe zasady rachunkowości, zgodnie z zasadami stosowanymi przez jednostkę dominującą, dla potrzeb sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego dokonano odpowiednich przekształceń sprawozdań finansowych tych jednostek, dostosowując dane do zasad rachunkowości stosowanych w jednostce dominującej.

3.2. Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Dane zawarte w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zawierających opis istotnych zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające, zostały przedstawione, we wszystkich istotnych aspektach, kompletnie i prawidłowo. Dane te stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3.3. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r., poz. 133) i są one zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

3.4. Konsolidacja kapitałów własnych i ustalenie udziałów niekontrolujących

Kapitałem zakładowym Grupy Kapitałowej jest kapitał zakładowy jednostki dominującej.

Wyliczenia pozostałych składników kapitału własnego Grupy Kapitałowej dokonano poprzez dodanie do poszczególnych składników kapitału własnego jednostki dominującej odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, odpowiadających procentowemu udziałowi jednostki dominującej w kapitale własnym jednostek zależnych według stanu na koniec okresu sprawozdawczego. Do kapitału własnego Grupy Kapitałowej włączono tylko te części odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia kontroli nad nimi przez jednostkę dominującą.

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

Wyliczenia udziałów niekontrolujących w jednostkach zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym dokonano na podstawie procentowego udziału udziałów niekontrolujących w kapitale własnym jednostek zależnych według stanu na koniec okresu sprawozdawczego.

3.5. Wyłączenia konsolidacyjne

Podczas konsolidacji dokonano włączeń konsolidacyjnych dotyczących wewnątrzgrupowych rozrachunków, włączeń dotyczących sprzedaży pomiędzy jednostkami Grupy Kapitałowej, pozostałych wewnątrzgrupowych przychodów i kosztów operacyjnych oraz kosztów i przychodów finansowych, wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend, skutków sprzedaży całości lub części udziałów (akcji) w jednostkach objętych konsolidacją.

Dane, stanowiące podstawę do włączeń, uzyskano z ksiąg rachunkowych Vantage Development S.A. i uzgodniono z informacjami uzyskanymi od jednostek zależnych.

3.6. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta

W oparciu o przeprowadzone badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2015 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.

Rafał Barycki
Biegły rewident nr 10744

Biegły rewident grupy przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

ul. Orzycka 6, lok. 1B
02-695 Warszawa
Region Zachód

Wrocław, 21 marca 2016 r.