



*OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA*
dotycząca skonsolidowanego sprawozdania finansowego
**Grupy Kapitałowej
VANTAGE DEVELOPMENT S.A.**
we
Wrocławiu
za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Opinia zawiera 2 strony
Raport uzupełniający opinię zawiera 13 stron
Opinia niezależnego biegłego rewidenta
oraz raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2013 r.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Dąbrowskiego 44 („jednostka dominująca”), na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 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. 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 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

odpowiedności stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd oraz ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

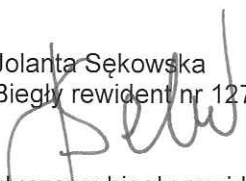
Opinia

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2013 r., wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia, zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych oraz jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

Inne kwestie

Ponadto, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 r., nr 33, poz. 259) i są one zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Jolanta Sękowska
Biegły rewident nr 12749


kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Consult Sp. z o.o.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

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

Wrocław, 20 marca 2014 r.



Raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupy Kapitałowej
VANTAGE DEVELOPMENT

we
Wrocławiu

za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Raport uzupełniający opinię zawiera 13 stron
Raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2013 r.

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.

Spis treści

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

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.

1. Część ogólna raportu

1.1. Dane identyfikujące Grupę Kapitałową

1.1.1. Nazwa Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa Vantage Development

1.1.2. Siedziba jednostki dominującej

50-457 Wrocław, ul. Dąbrowskiego 44

1.1.3. Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym

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

1.1.4. Struktura własności jednostki dominującej

Na dzień 31.12.2013 struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej w wysokości 38.712.940,74 zł przedstawia się następująco:

Nazwa akcjonariusza	Ilość akcji (w szt.)	Ilość głosów (w %)	Wartość nominalna akcji (w zł)	Udział w kapitale zakładowym (w %)
PrajJa Limited	26 298 369,00	42,12%	16 304 988,78	42,12%
Józef Biegaj	13 221 255,00	21,17%	8 197 178,10	21,17%
Birmat Limited	5 482 290,00	8,78%	3 399 019,80	8,78%
ING OFE	5 675 405,00	9,09%	3 518 751,10	9,09%
Pozostali	11 762 908	18,84%	7 293 002,96	18,84%
Razem	62 440 227	100,00%	38 712 940,74	100,00%

W dniu 22 maja 2013 r. Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału podstawowego w drodze emisji akcji serii F. W ramach subskrypcji prywatnej objęto 5.676.383 szt. o wartości nominalnej 0,62 zł/ szt. oraz cenie emisyjnej 2,90zł/ szt. Podwyższenie zostało zarejestrowane w KRS w dniu 04 grudnia 2013 r.

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 2013 r. następujące jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały objęte konsolidacją:

Jednostka dominująca:

- Vantage Development S.A

Jednostki zależne objęte konsolidacją metodą pełną:

- IPD Centrum Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- IPD Południe Sp. z o.o. we Wrocławiu,

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.

- IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. we Wrocławiu,
- VD Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- Office VD Sp. z o.o. S.K.A. we Wrocławiu,
- Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. we Wrocławiu,
- VD Invest Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- PRW Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. we Wrocławiu,
- Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. we Wrocławiu,
- Finanse VD Sp. z o.o. S.K.A. we Wrocławiu,
- VD Retail Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- Promenady ZITA Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- Promenady II VD Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- VD ER Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- VD Retail II Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- Promenady Epsilon Sp. z o.o. we Wrocławiu.

Jednostki współzależne objęte konsolidacją metodą proporcjonalną:

- Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. we Wrocławiu,
- IPD Invest Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- Centauris BIS Sp. z o.o. we Wrocławiu.

1.1.5.2. Jednostki nieobjęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. nie występowały jednostki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej nie objęte konsolidacją.

1.1.6. Kierownik jednostki dominującej

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd jednostki dominującej.

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2013 r. wchodzili:

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

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

1.2.1. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:

Imię i nazwisko: Jolanta Sękowska
Numer w rejestrze: 12749

1.2.2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:

Firma: PKF Consult Sp. z o.o.
Siedziba: Warszawa
Adres: ul. Orzycka 6, lok. 1B, 02-695 Warszawa
Adres Oddziału: Al. Armii Krajowej 12/5; 50-541 Wrocław
Numer rejestru: KRS 0000034774
Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII
Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Kapitał zakładowy: 128.050,00 zł
Numer NIP: 521-05-27-710

PKF Consult Sp. z o.o. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 477.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 28 sierpnia 2013 r, zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 17 kwietnia 2013 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w siedzibie jednostki dominującej w okresie od 10.02. 2014 r do 14.02.2014 r.

Kluczowy biegły rewident oraz PKF Consult Sp. z o.o. spełniają wymóg niezależności od badanej Grupy Kapitałowej w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77 poz. 649).

1.3. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez PKF Audyt Sp. z o.o. i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 22 maja 2013 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 11 czerwca 2013 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 2013 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.

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.

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

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

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

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu uzupełniającego, odnośnie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

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

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

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 2013 r., które zostały zbadane i uzyskały opinię:

Nazwa jednostki	Podmiot uprawniony do badania	Rodzaj opinii biegłego rewidenta	Metoda konsolidacji
Vantage Development S.A.	PKF Consult Sp. z o.o.	Bez zastrzeżeń	Pełna
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	PKF Consult Sp. z o.o.	Bez zastrzeżeń*	Pełna
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	PKF Consult Sp. z o.o.	Bez zastrzeżeń*	Pełna
VD Invest Sp. z o.o.	PKF Consult Sp. z o.o.	Bez zastrzeżeń*	Pełna
Promenady VD Sp. z o.o. SKA	PKF Consult Sp. z o.o.	Bez zastrzeżeń*	Pełna

(*) dane finansowe spółek zależnych zostały zbadane i potwierdzone na potrzeby skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Do dnia wydania opinii z badania skonsolidowanego sprawozdania

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT

*Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.*

finansowego nie sporządzono jednak kompletnych sprawozdań finansowych spółek zależnych, dlatego nie wydano do tych sprawozdań opinii z badania. Audytor nie przewiduje zastrzeżeń w opinii do sprawozdań jednostkowych spółek zależnych.

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



Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.

2. Część analityczna raportu**2.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

	2012-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2013-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana (BZ - BO) BO
AKTYWA					
Aktywa trwałe					
Wartość firmy	-	-	-	-	-
Wartości niematerialne	428	0,1%	294	0,1%	-31,3%
Rzeczowe aktywa trwałe	154	0,1%	237	0,1%	53,9%
Nieruchomości inwestycyjne pracujące	82 050	21,2%	121 931	25,5%	48,6%
Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	223 105	57,8%	182 849	38,2%	-18,0%
Pożyczki długoterminowe	1 902	0,5%	64	0,1%	-96,6%
Pozostałe aktywa	445	0,1%	1 333	0,3%	199,6%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 582	0,9%	6 258	1,3%	-
	311 666	79,9%	312 966	65,4%	0,4%
Aktywa obrotowe					
Zapasy	60 016	15,5%	90 643	19,0%	51,0%
Pożyczki krótkoterminowe	-	-	1 225	0,3%	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	34	0,1%	28	0,1%	-17,6%
Należności krótkoterminowe	6 134	1,6%	21 342	4,5%	247,9%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 679	3,0%	51 615	10,8%	341,9%
Rozliczenia międzyokresowe	329	0,1%	496	0,1%	50,8%
	78 192	20,2%	165 349	34,6%	111,5%
Aktywa razem	389 858	100,0%	478 315	100,0%	22,7%
KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA					
Kapitał własny					
Kapitał własny jednostki dominującej:	294 530	76,2%	315 958	66,1%	7,3%
Kapitał podstawowy	35 194	9,1%	38 713	8,1%	10,0%
Zyski zatrzymane	264 550	68,5%	272 600	57,0%	3,0%
Inne skumulowane całkowite dochody	-695	-0,2%	-6	0,0%	-99,1%
Wynik finansowy za rok obrotowy	-4 519	-1,2%	4 651	1,0%	-202,9%
Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli	-	-	-	-	-
	294 530	76,2%	315 958	66,1%	7,3%

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.

Zobowiązania długoterminowe

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 475	1,4%	3 827	0,8%	-30,1%
Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	29 354	7,5%	57 625	12,0%	96,3%
Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	0	0,0%	0	0,0%	-
Rezerwy długoterminowe	756	0,2%	1 008	0,2%	33,3%
Obligacje długoterminowe	10 015	2,6%	32 976	6,9%	229,3%
Przedpłaty na zakup lokali	5 137	1,3%	0	0,0%	-100,0%
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	315	0,1%	880	0,2%	179,4%
	51 052	13,1%	96 316	20,1%	88,7%
Zobowiązania krótkoterminowe					
Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	25 034	6,5%	2 605	0,5%	-89,6%
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	37	0,1%	-	-	-100,0%
Rezerwy krótkoterminowe	907	0,2%	844	0,2%	-6,9%
Obligacje krótkoterminowe	-	-	8 093	1,7%	-
Przedpłaty na zakup lokali	-	-	16 354	3,4%	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	18 298	4,7%	38 145	8,0%	108,5%
	44 276	11,5%	66 041	13,8%	49,2%
Pasywa razem	389 858	100,0%	478 315	100,0%	22,7%

2.2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	2012 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2013 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	Zmiana (BZ - BO) BO
Przychody ze sprzedaży					
Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	2 094	14,7%	5 993	10,6%	186,2%
Przychody ze sprzedaży lokali	9 208	64,5%	47 742	84,2%	418,5%
Pozostałe przychody	2 985	20,9%	2 971	5,2%	-0,5%
	14 287	100,0%	56 706	100,0%	296,9%
Koszt własny sprzedaży					
Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	662	4,6%	2 027	3,6%	206,2%
Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	7 599	53,2%	43 380	76,5%	470,9%
Pozostałe koszty	2 708	19,0%	2 915	5,1%	7,6%
	10 969	76,8%	48 322	85,2%	340,5%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 318	23,2%	8 384	14,8%	152,7%
Koszty sprzedaży	2 545	17,8%	2 529	4,5%	-0,6%
Koszty ogólnego zarządu	3 895	27,3%	4 975	8,8%	27,7%
Zysk (strata) ze sprzedaży	-3 122	-21,9%	880	1,6%	-128,2%
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	11 893	83,2%	4 482	7,9%	-62,3%
Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	8 771	61,4%	5 362	9,5%	-38,9%
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	100	0,7%	-	0,0%	-100,0%
Pozostałe przychody operacyjne	885	6,2%	727	1,3%	-17,9%
Pozostałe koszty operacyjne	17 513	122,6%	1 822	3,2%	-89,6%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-7 757	-54,3%	4 267	7,5%	-155,0%
Przychody finansowe	532	3,7%	763	1,3%	43,4%
Koszty finansowe	4 086	28,6%	4 699	8,3%	15,0%
Zysk (strata) brutto	-11 311	-79,2%	331	0,6%	-102,9%
Podatek dochodowy	-6 569	-46,0%	-4 320	-7,6%	34,2%
Zysk (strata) netto	-4 742	-33,2%	4 651	8,2%	-198,1%
Inne całkowite dochody	2 192	15,3%	689	1,2%	-68,6%
Całkowite dochody ogółem	-2 550	-17,8%	5 340	9,4%	-309,4%

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.

2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

	Wyszczególnienie	j.m.	2011	2012	2013
1.	Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów (wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży)*100%	%	-7,7	-21,9	1,6
2.	Rentowność kapitałów własnych (ROE) (wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych)*100%	%	0,2	-1,7	1,5
3.	Szybkość obrotu należności z tyt. dostaw i usług (przeciętny stan należności handlowych*365) / przychody ze sprzedaży	ilość dni	69,3	152,1	88,4
4.	Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100%	%	38,5	24,5	33,9
5.	Wskaźnik płynności I (aktywa obrotowe /bieżące zobowiązania)		0,7	1,8	2,5

3. Część szczegółowa raportu

3.1. Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej

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

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

Podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowiła dokumentacja konsolidacyjna sporządzona w sposób kompletny i poprawny na podstawie wymogów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczególnych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r., nr 169, poz. 1327).

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

Ze względu na fakt, iż jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej poza jednostką dominującą, stosują polskie standardy rachunkowości, zgodne z zasadami stosowanymi przez jednostkę dominującą, dla potrzeb sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego dokonano odpowiednich przekształceń sprawozdań finansowych tych jednostek, dostosowując dane do zasad rachunkowości stosowanych w jednostce dominującej

3.2. Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

3.3. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 r., nr 33, poz. 259) 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

Grupa Kapitałowa VANTAGE DEVELOPMENT

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.

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.

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

3.5. Wyłączenia konsolidacyjne

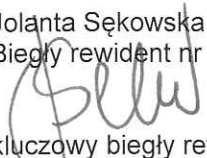
Podczas konsolidacji dokonano włączeń konsolidacyjnych dotyczących wewnątrzgrupowych rozrachunków, włączeń dotyczących sprzedaży pomiędzy jednostkami Grupy Kapitałowej, pozostałych wewnątrzgrupowych przychodów i kosztów operacyjnych oraz kosztów i przychodów finansowych, wyników niezrealizowanych przez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

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

3.6. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta

W oparciu o przeprowadzone badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2013 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.

Jolanta Sękowska
Biegły rewident nr 12749


kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Consult Sp. z o.o.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

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

Wrocław, 20 marca 2014 r.