



Sprawozdanie Zarządu z działalności
GRUPY KAPITAŁOWEJ
VANTAGE DEVELOPMENT S.A.
za okres 01.01.2015 – 31.12.2015



/MIESZKANIA / BIURA / OBIEKTY HANDLOWE /

Wrocław, 21.03.2016 r.

Spis treści

I.	Informacje ogólne	5
1.	Wprowadzenie – podstawowe informacje o Spółce i Grupie	5
2.	Struktura Grupy	6
3.	Przedmiot działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Vantage Development	8
4.	Otoczenie rynkowe	10
II.	Działalność Grupy Kapitałowej Vantage Development ..	15
1.	Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Kapitałową Vantage.....	15
2.	Podstawowi kontrahenci Grupy Vantage Development	19
3.	Perspektywy rozwoju.....	19
4.	Istotne czynniki ryzyka działalności Grupy Vantage Development	26
5.	Informacje o umowach znaczących dla działalności spółek z Grupy Kapitałowej Vantage.....	28
6.	Istotne transakcje zawarte przez Spółkę oraz spółki z Grupy z podmiotami powiązanymi, na innych warunkach niż rynkowe.....	30
III.	Sytuacja finansowa Grupy Vantage Development	31
1.	Wybrane dane finansowe z bilansu	31
2.	Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	35
3.	Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy	37
4.	Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik działalności za rok obrotowy	40
5.	Objaśnienia różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników	40
6.	Zasady sporządzania rocznego sprawozdania finansowego	40
7.	Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie emitent i spółki z Grupy podjęły lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom	42

IV. Informacje dodatkowe dotyczące oceny sytuacji finansowej spółek z Grupy Vantage Development43

1. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek43
2. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach45
3. Aktywne poręczenia i gwarancje udzielone i otrzymane przez Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy Vantage Development w 2015 roku ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku49
4. Określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania54
5. Informacja o ryzykach instrumentów finansowych54
6. Emisja papierów wartościowych w okresie objętym raportem56

V. Dodatkowe informacje o strukturze organizacyjnej Grupy Vantage Development 59

1. Powiązania organizacyjne i kapitałowe z innymi podmiotami59
2. Informacja o posiadanych udziałach68
3. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Emitenta i Grupy Vantage, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego68

VI. Oświadczenie o stosowaniu Ładu Korporacyjnego 69

1. Zbiór zasad Ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent, oraz miejsce gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny69
2. Zakres, w jakim emitent odstąpił od postanowień zbioru zasad Ładu korporacyjnego w roku 2015 70
3. Zakres, w jakim emitent odstąpił od postanowień zbioru zasad Ładu Korporacyjnego w roku 201671

4. Kapitał zakładowy, Akcjonariusze	72
5. Walne Zgromadzenie	77
6. Zasady zmiany Statutu	79
7. Organy Zarządzające i nadzorujące emitenta	79
8. Raport na temat polityki wynagrodzeń	82
9. Ryzyko – czynniki i ich kontrola	84
10. Data zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	85
11. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	86

I. Informacje ogólne

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

1. WPROWADZENIE – PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE I GRUPIE

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

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

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

Dotychczas Grupa wybudowała ponad 1 100 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej ponad 61 tys. m² oraz ponad 32 tys. m² powierzchni komercyjnej. Grupa posiada duży bank ziemi, którego znacząca większość znajduje się w ścisłym centrum Wrocławia. Bank ten pozwala na wybudowanie nieruchomości o powierzchni użytkowej ok. 182 tys. m², z których około 60% stanowią będą lokale mieszkalne.

Zgodnie z przyjętą strategią zwiększanie wartości Grupa Vantage zamierza realizować poprzez:

- zwiększanie sprzedaży powierzchni mieszkaniowych realizowane poprzez:
 - utrzymanie pozycji lidera na rynku wrocławskim,
 - uruchomienie w 2016 roku projektów w Warszawie a w perspektywie dwóch lat osiągnięcie sprzedaży ilości mieszkań analogicznej jak we Wrocławiu,
 - przygotowanie i uruchomienie w perspektywie trzech lat projektów mieszkaniowych na trzecim rynku regionalnym.
- utrzymanie sprzedaży najmu powierzchni biurowych we Wrocławiu na poziomie około 7 tys. m² rocznie w oparciu o posiadany banki ziemi

Dzięki unikalnemu połączeniu działalności deweloperskiej i komercyjnej Grupa:

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

2. STRUKTURA GRUPY

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

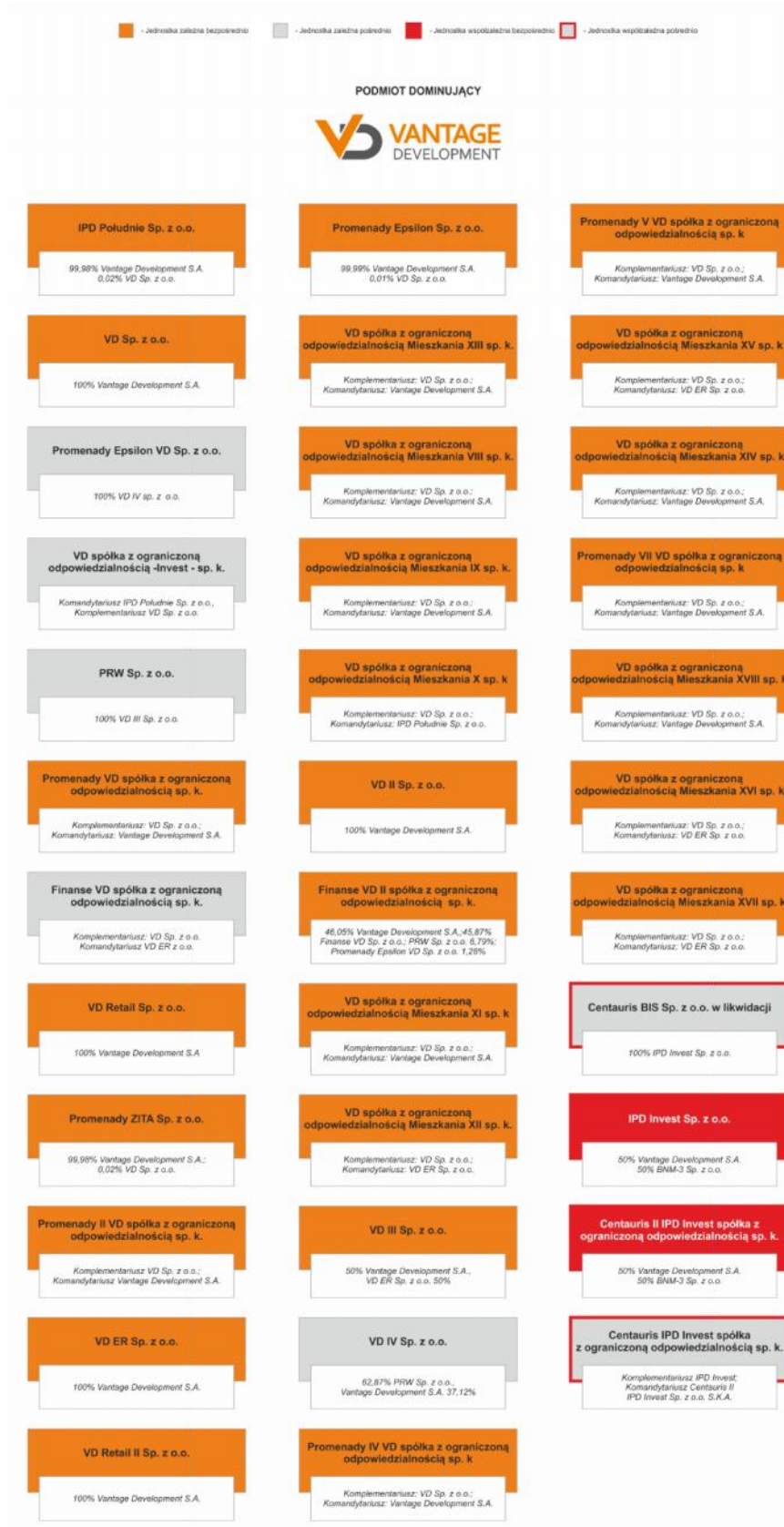
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2015 r. i obejmuje okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2014 r. i 31.12.2013 r. oraz za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

Czas trwania Spółki Dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 31.12.2014 r. jest nieoznaczony.

Pełna nazwa (firma) jednostki dominującej:	VANTAGE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
Siedziba:	Wrocław
Adres:	50-457 Wrocław, ul. Dąbrowskiego 44
Numer KRS:	0000030117
Numer identyfikacji podatkowej NIP:	896-000-07-01
Numer identyfikacyjny REGON:	930778024

Szczegółowe informacje dotyczące spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na dzień 31.12.2015 r. zostały przedstawione skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w rozdziale zatytułowanym Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI



3. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT

3.1. Podstawowe informacje o działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Vantage Development

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

3.1.1. Segment mieszkaniowy

W segmencie mieszkaniowym Grupa realizuje projekty obejmujące mieszkania o standardzie popularnym oraz podwyższonym, lokale usługowe realizowane uzupełniająco w ramach budynków mieszkalnych. Obecnie do najważniejszych projektów realizowanych przez Grupę Vantage Development należą projekty Promenady Wrocławskie oraz Osiedle Centauris.

Zgodnie z przyjętą strategią, w 2014 r. Vantage Development podjęła działania zmierzające do wejścia na największy w kraju rynek warszawski. Grupa sfinalizowała umowę kupna nieruchomości pod projekt mieszkaniowy w Warszawie i rozpoczęła przygotowania do jego realizacji. W 2015 roku działania te były kontynuowane, przygotowano również dwie transakcje nabycia kolejnych gruntów z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową, które sfinalizowano na początku roku 2016.

Najważniejsze parametry segmentu mieszkaniowego:

- w 2015 roku Grupa prowadziła 5 projektów obejmujących 9 etapów w różnych fazach realizacji i sprzedaży,
- w 2016 roku Grupa planuje wprowadzić do oferty oraz rozpocząć realizację 8 nowych projektów uzupełniając ofertę realizowanych wcześniej projektów wieloetapowych obejmujących ponad 1 100 lokali,
- na koniec 2015 w ofercie Grupy znajdowało się 376 lokali w porównaniu do 380 lokali na koniec roku 2014. Do dnia raportu oferta została uzupełniona o kolejnych 191 lokali,
- za sprzedaż 613 lokali Grupa zdobyła pozycję lidera sprzedaży na rynku mieszkaniowym we Wrocławiu, którą zamierza utrzymać w przyszłości.

3.1.2. Segment komercyjny

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

Najważniejsze parametry segmentu komercyjnego:

- na koniec 2015 roku Grupa miała w portfelu ok. 24 900 m² wynajętej powierzchni biurowej i handlowej,
- oferta powierzchni do wynajmu wynosiła 17 992 m², w tym 7 803 m² powierzchni gotowej oraz 10 189 m² powierzchni w realizacji, z możliwością przekazania jej najemcom w III kwartale 2016 roku,
- Grupa jest jednym z czterech deweloperów we Wrocławiu wprowadzających regularnie do oferty nowe powierzchnie komercyjne.

3.2. Podstawowe produkty, towary i usługi

Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych w okresie objętym raportem była głównym źródłem przychodów Grupy, odpowiadając za 84% przychodów. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych

pracujących (przychody z wynajmu powierzchni w nieruchomościach komercyjnych należących do Grupy) odpowiadały w 2015 r. za 13% sprzedaży. Pozostałą część przychodów uzyskano z zarządzania projektami, a także przychody z wynajmu nieruchomości niepracujących (głównie gruntów przeznaczonych pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe i komercyjne). Szczegółową strukturę sprzedaży Grupy przedstawiają poniższe tabele.

Tabela 1

Rodzaje przychodów	2015		2014		Dynamika rdr
	Wartość [tys.zł]	Struktura [%]	Wartość [tys.zł]	Struktura [%]	
Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	12 261	13%	8 206	13%	53%
Przychody ze sprzedaży lokali*	79 850	84%	50 733	82%	57%
Pozostałe przychody	3 263	3%	2 846	5%	17%
Razem przychody	95 374	100%	61 785	100%	55%

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

Tabela 2

Rodzaje przychodów	2015		2014		Dynamika rdr [na podstawie metrażu]
	ilość [szt.]	PU [m2]	ilość [szt.]	PU [m2]	
Przekazania mieszkań	349	17 000	249	11 912	43%
Przekazania domów	2	378	2	294	29%
Przekazania lokali usługowych	5	753	9	642	17%

Konsekwentna realizacja przyjętej przez Zarząd Vantage Development strategii spowodowała, że rok 2015 był kolejnym po roku 2014 okresem, w którym Grupa dynamicznie zwiększyła sprzedaż, wypracowując rekordowy poziom przychodów oraz rekordową liczbę zawartych umów sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych.

Segment mieszkaniowy odnotował wzrost przychodów za sprawą kontynuacji przekazania lokali w inwestycji Promenady Wrocławskie etap II, a także rozpoczęcia przekazania lokali dla przedsięwzięć Promenady Wrocławskie etap III, Centauris etap III oraz Patio House. Ponadto w analizowanym okresie kończono przekazania lokali powstałych w projekcie Promenady Wrocławskie etap I, a także zakończono proces przekazywania domów z projektu Słoneczne Sady. Łącznie w 2015 r. Grupa przekazała nabywcom 356 lokali mieszkalnych i usługowych, o 37% więcej niż w 2014 r.

2015 r. przyniósł skokowy wzrost liczby zawartych umów sprzedaży mieszkań i lokali usługowych. W analizowanym okresie Grupa Vantage zawarła umowy na sprzedaż 613 lokali, stając się tym samym liderem sprzedaży na rosnącym wrocławskim rynku mieszkaniowym. W ocenie Zarządu Spółki Grupa Vantage Development ma potencjał by utrzymać ten pozytywny trend w kolejnych latach, na co wpływ

będzie mieć m.in. wzbogacanie oferty na rodzimym rynku wrocławskim, jak również ekspansja geograficzna – wejście na warszawski rynek mieszkaniowy.

Tabela 3

Projekt	Liczba lokali w projekcie (z lokalami usługowymi)	Liczba lokali mieszkaniowych sprzedanych umową przedwstępną	Liczba lokali usługowych sprzedanych umową przedwstępną	Liczba lokali pozostałych do sprzedaży	Liczba przekazanych lokali mieszkaniowych	Liczba przekazanych lokali usługowych	Liczba lokali pozostałych do przekazania
Centauris etap II	110	-	-	-	2	-	-
Centauris etap III	103	56	-	47	63	-	30
Centauris etap IV-V	136	84	-	52	-	-	-
Promenady Wrocławskie etap I	256	(1)	2	3	-	2	2
Promenady Wrocławskie etap II	224	85	1	10	97	1	20
Promenady Wrocławskie etap III	207	143	2	15	176	2	17
Promenady Wrocławskie etap IV	331	76	-	255	-	-	-
Dąbrowskiego 40	133	106	27	-	-	-	-
Patio House	61	31	-	30	11	-	20
Słoneczne Sady	18	1	-	-	2	-	-
RAZEM	1 579	581	32	412	351	5	89

Drugi z podstawowych segmentów działalności Grupy – segment wynajmu nieruchomości komercyjnych, również odnotował w 2015 r. dynamiczny, 49% wzrost sprzedaży. Kluczowy wpływ na wzrost sprzedaży segmentu miało zakończenie realizacji i rozpoczęcie wynajmu powierzchni w parkach handlowo-biurowych Galaktyka i Grona Park, jak również wzrost przychodów z wynajmu powierzchni w budynkach biurowych Promenady Epsilon, Promenady Zita B oraz Delta 44. W ocenie Zarządu Spółki 2016 r. przyniesie dalszy wzrost przychodów z wynajmu, na co wpływ mieć będą zarówno postępujący spadek pustostanów w istniejących obiektach komercyjnych należących do Grupy, jak również wynajem powierzchni w oddanym do użytkowania w IV kw. 2015 r. budynku Promenady Zita C, wchodzącym w skład unikalnego w skali całego kraju kompleksu mieszkaniowo-komercyjnego Promenady Wrocławskie.

4. OTOCZENIE RYNKOWE

Grupa Vantage Development prowadzi swoją działalność deweloperską segmentu mieszkaniowego na rynku wrocławskim, oraz od 2015 roku na rynku warszawskim. Działalność segmentu komercyjnego Grupy koncentruje się na rynku wrocławskim. Grupa jest także obecna w Zielonej Górze.

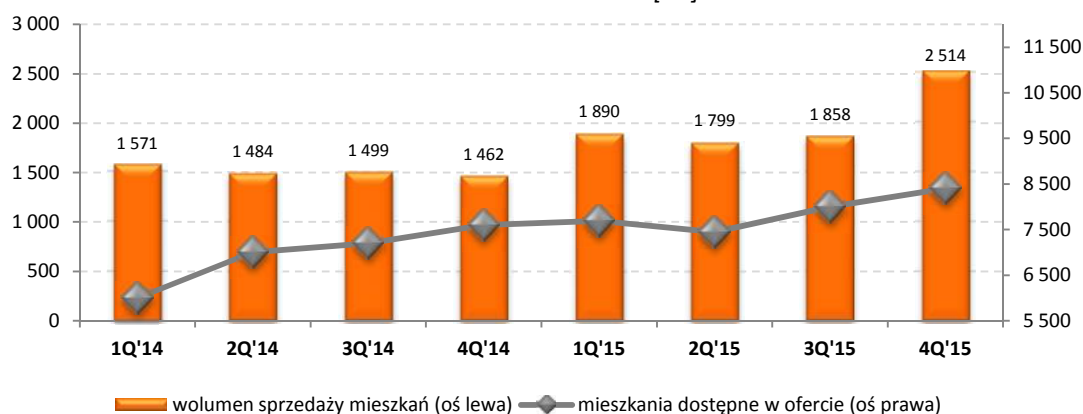
4.1. Pierwotny rynek mieszkaniowy we Wrocławiu

Rok 2015 na pierwotnym rynku mieszkaniowym Wrocławia stał pod znakiem wzrostów, zarówno pod względem sprzedaży mieszkań, jak i ich podaży.

Według szacunków firmy Emmerson, w 2015 r. firmy deweloperskie zawarły 8061 umów sprzedaży, o 34% więcej niż rok wcześniej. Szczyt sprzedaży przypadł na ostatni kwartał 2015 r., w którym zawarto 2 514 umów sprzedaży. Wysokie zainteresowanie nabywców mieszkań na pierwotnym rynku potwierdza również wysoka liczba rezerwacji (1 062 lokali), które znajdą swoje odzwierciedlenie w liczbie umów deweloperskich zawartych w pierwszej części 2016 r.

Wykres 1

Wolumen sprzedaży mieszkań we Wrocławiu w latach 2014-2015 [szt]

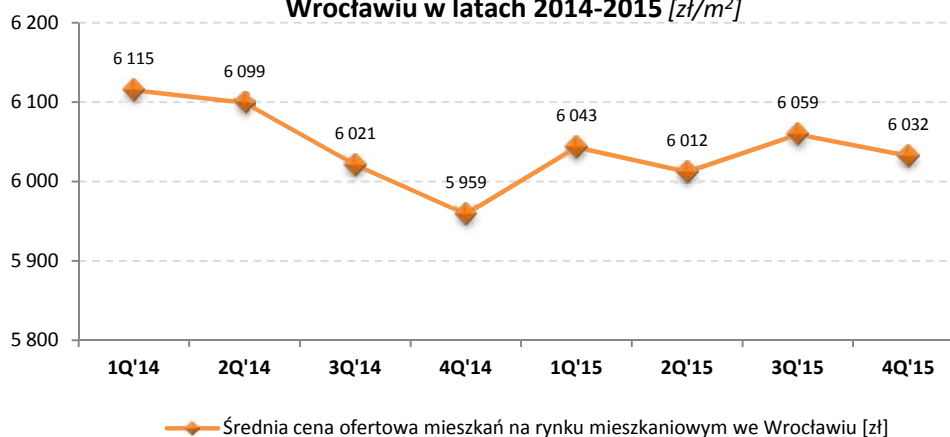


Źródło: Pierwotny rynek mieszkaniowy Wrocławia – IV kwartał 2015, Emmerson

Wzrostowi sprzedaży mieszkań towarzyszył dynamiczny wzrost ich podaży. W analizowanym okresie firmy deweloperskie wprowadzały kolejne etapy swoich przedsięwzięć, a także całkiem nowe projekty w atrakcyjnych dla klientów lokalizacjach. W efekcie łączna oferta lokali dostępnych do sprzedaży osiągnęła rekordowy poziom 8 400 sztuk na koniec 2015 r.

Wykres 2

Średnia cena ofertowa mieszkań na rynku mieszkaniowym we Wrocławiu w latach 2014-2015 [zł/m²]



Źródło: Pierwotny rynek mieszkaniowy Wrocławia – IV kwartał 2015, Emmerson

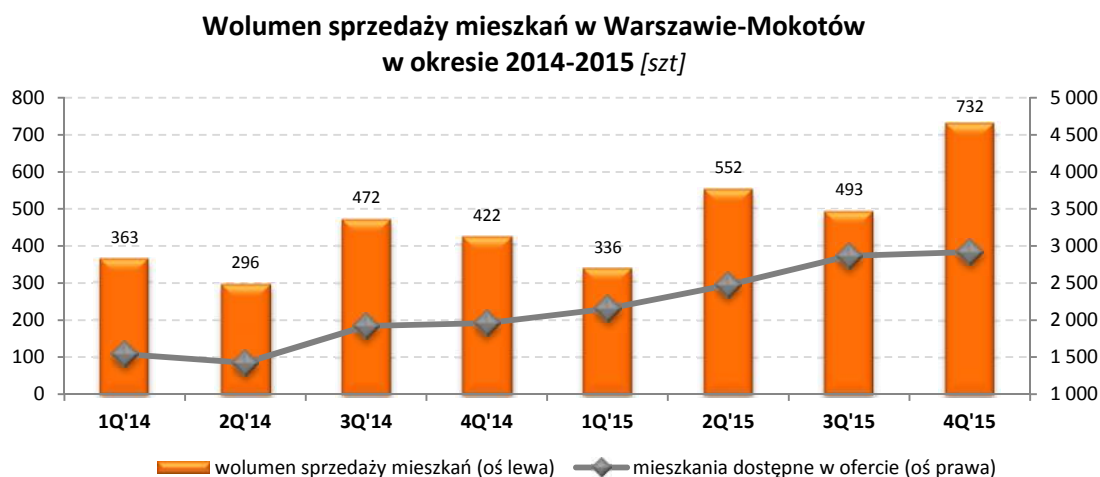
Rosnąca sprzedaż mieszkań, jak dotąd, nie przełożyła się na wzrost cen mieszkań, które w 2015 r. utrzymywały się na stabilnym poziomie. Zgodnie z szacunkami Emmerson maksymalna różnica pomiędzy najwyższą i najniższą przeciętną ceną ofertową w poszczególnych kwartałach 2015 r. nie przekroczyła 50 zł za metr kwadratowy. W opinii Zarządu w perspektywie kolejnych kwartałów średnie ceny ofertowe mieszkań we Wrocławiu powinny pozostać na poziomie z czwartego kwartału 2015.

4.2. Pierwotny rynek mieszkaniowy Warszawa-Mokotów

Pierwotny rynek mieszkaniowy w Warszawie w 2015 roku charakteryzował się dużą zmiennością. W drugim i trzecim kwartale do oferty wprowadzono rekordową liczbę mieszkań, podczas gdy pierwszy i czwarty kwartał przyniosły zauważalne osłabienie podaży. Pod względem liczby zawartych umów sprzedaży – 2015 rok okazał się rekordowy. Maksimum sprzedaż mieszkań osiągnęła w IV kwartale, kiedy to zbliżyła się do 6 tys. sztuk, co dało 40% wzrost kwartał do kwartału.

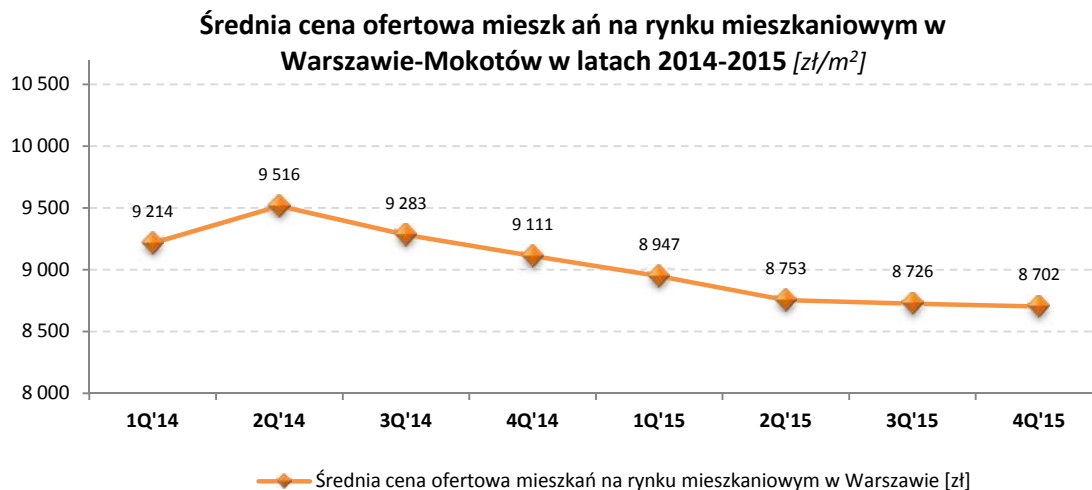
Dla dzielnicy Mokotów, przez cały rok następował wzrost liczby mieszkań w ofercie, który przewyższał realizowaną sprzedaż. W IV kwartale dynamika wzrostu podaży mieszkań osłabła, a to za sprawą bardzo wysokiej sprzedaży w tym okresie, odpowiadającej za 34% sprzedaży w całym 2015 roku.

Wykres 3



źródło: Pierwotny rynek mieszkaniowy Warszawy – IV kwartał 2015, Emmerson

Sprzedaż kwartalna na Mokotowie w 2015 roku cechowała się dużą zmiennością. Pierwszy i trzeci kwartał przyniosły spadek wielkości sprzedaży liczony do poprzedniego kwartału. Natomiast w II kwartale 2015 roku wolumen sprzedaży osiągnął poziom ponad 550 sprzedanych lokali, próg ten został przekroczony w IV kwartale 2015 wyznaczając rekord ponad 730 sprzedanych mieszkań. Sprzedaż czwartego kwartału w porównaniu z poprzednim kwartałem sprzedaż była wyższa o blisko 48%, a w ujęciu rocznym o ponad 70%. Pod względem sprzedaży Mokotów utrzymał drugą pozycję w rankingu warszawskich dzielnic.

Wykres 4


Rok 2015 rozpoczął się od spadku cen do poziomu 9 tys. zł/m², natomiast w II półroczu nastąpiła stabilizacja cen. Na koniec 2015 roku średnia cena 1 m² na Mokotowie wyniosła 8 702 zł, osiągając niemal identyczny poziom jak w poprzednim kwartale. W ujęciu rocznym średnia cena metra kwadratowego mieszkań spadła o ponad 4%, głównie przez wprowadzane do oferty inwestycje w segmencie popularnym charakteryzujące się niższymi cenami. Warto podkreślić jest wpływ zróżnicowanej oferty mieszkań dostępnych na Mokotowie na znaczące rozwarstwienie cenowe. Na koniec IV kwartału 2015 roku najwięcej mieszkań oferowanych było w cenie 8001 – 9000 zł/m² ponad 40%, kolejną grupę stanowiły mieszkania w cenach 7001-8000 zł/m² ponad 30% i mieszkania w cenie 9001 – 10 000 – niecałe 15%.

Pod względem średniej ceny za metr kwadratowy mieszkania, Mokotów pozostaje w grupie dzielnic, w których średnia cena jest wyższa niż średnia cena w całej Warszawie.

4.3. Rynek komercyjny we Wrocławiu

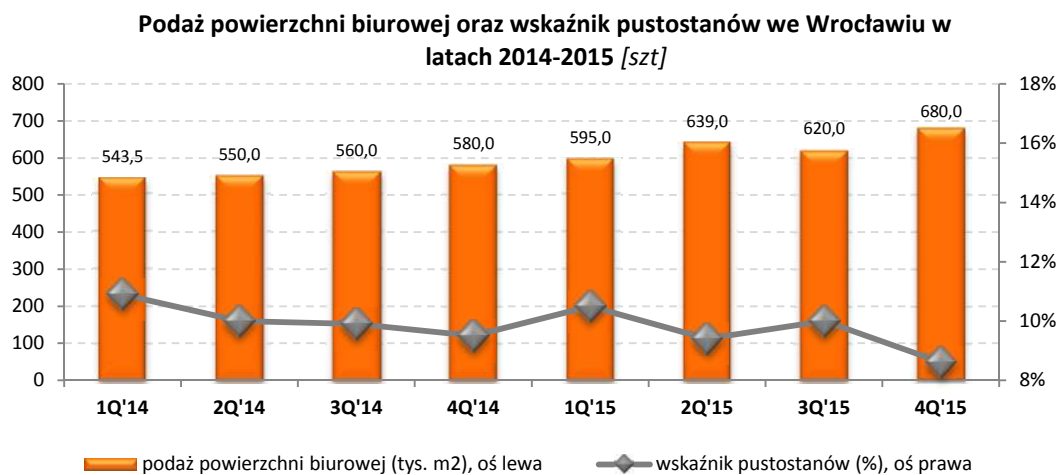
Rok 2015 przyniósł dalszy dynamiczny wzrost rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce. W segmencie biurowym miniony rok okazał się być rekordowym pod względem wynajętej w tym okresie powierzchni biurowej – ponad 1,5 mln m².

Na rynku wrocławskim, trzecim pod względem wielkości rynkiem biurowym w Polsce, w 2015 r. odnotowano 34% wzrost popytu na powierzchnie biurowe. Największą z zawartych w minionym roku we Wrocławiu transakcji wynajmu powierzchni biurowych było odnowienie przez IBM wynajmu 20 tys. m² w Wojdyła Business Park.

Rośnie również aktywność budowlana na wrocławskim rynku nieruchomości biurowych. Wzrost podaży powierzchni biurowej liczony rok do roku wyniósł w 2015 r. około 14% i był porównywalny ze wzrostem w stosunku do 2014 r. na wszystkich rynkach regionalnych poza Warszawą. Największą inwestycją komercyjną, która weszła na wrocławski rynek w 2015 r. był budynek Dominikański (35,7 tys. m²). Na koniec 2015 r. we Wrocławiu realizowane były inwestycje biurowe o powierzchni ok. 180 tys. m², co stanowiąc 24% powierzchni wszystkich realizowanych w Polsce projektów biurowych.

Wskaźnik pustostanów we Wrocławiu notował od lat wykazuje niewielkie zmiany kwartalne, utrzymując się na poziomie około 10 % z tendencją spadkową. Na koniec 2015 roku parametr ten osiągnął poziom 8,6%

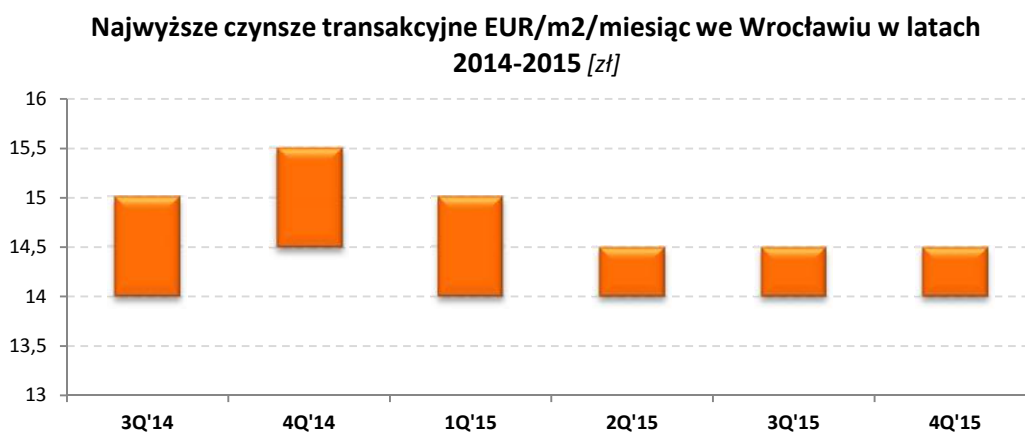
Wykres 5



Źródło: na bazie raportów Jones Lang LaSalle

Wzrost powierzchni biurowej w niewielkim stopniu wpłynął na obniżenie poziom czynszów w 2015 roku, Najwyższe czynsze transakcyjne kształtowały się na poziomie ok. 14 – 14,5 EUR/m²/miesiąc.

Wykres 6



Źródło: na bazie raportów Jones Lang LaSalle

W opinii Zarządu, wraz z wejściem nowej powierzchni biurowej w 2016 roku wskaźnik pustostanów we Wrocławiu może ulec zwiększeniu, a stawki czynszu w związku z rosnącą konkurencją mogą ulec nieznacznemu obniżeniu. Równocześnie w ocenie Zarządu w średnim terminie wzrost dostępnej nowoczesnej powierzchni biurowej, w połączeniu z atutami Wrocławia czyniącego miasto jednym z najdynamiczniej rozwijających się ośrodków biznesowych w Polsce, będzie stymulował napływ do Wrocławia firm, w tym firm zagranicznych, zwiększając popyt na powierzchnie biurowe. Na atrakcyjność inwestycyjną rynku biurowego Wrocławia w dłuższej perspektywie kluczowy wpływ mieć będzie korzystna gama najemców. Według szacunków firmy Knight Frank obecnie 34% powierzchni biurowej we Wrocławiu zajmują firmy z sektorów IT, finansowego, R&D (badania i rozwój), BPO (outsourcing procesów biznesowych) oraz SSC (centrum usług wspólnych), z których część przeniosła się do Wrocławia ze względu m.in. na dostępność wysoko wykwalifikowanej kadry pracowniczej, lokalizację, infrastrukturę transportową.

II. Działalność Grupy Kapitałowej Vantage Development

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

1. PROJEKTY DEWELOPERSKIE REALIZOWANE PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ VANTAGE DEVELOPMENT

1.1. PROJEKTY MIESZKANIOWE REALIZOWANE WE WROCŁAWIU

Promenady Wrocławskie

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



Część mieszkaniowa obszaru zostanie zrealizowana w 10 etapach. W trzech już zakończonych wybudowano łącznie 675 mieszkań oraz powierzchnię usługową. Obecnie trwa sprzedaż IV etapu inwestycji, a tym samym do oferty trafiło kolejne 307 mieszkań.

Centauris

Centauris to kompleks mieszkaniowy zlokalizowany zaledwie 4 km od wrocławskiego Rynku, w prestiżowej dzielnicy Wrocławia Krzyki – Borek. Dodatkowym atutem jest sąsiedztwo osiedla z Parkiem Skowronim – wymarzone miejsce do rodzinnego wypoczynku, codziennej aktywności fizycznej czy relaksu. Osiedle realizowane jest w 5 etapach, z których trzy (łącznie 329 mieszkań) zostały już zakończone. Do oferty trafiły już także mieszkania z ostatniego IV i V (134 mieszkania) etapu z terminem realizacji przewidzianym na III kwartał 2016 roku.



Patio House

Patio House to czteropiętrowy budynek atrialny z parkingiem naziemnym, który powstał w zachodniej części Wrocławia, w urokliwym miejscu pomiędzy Parkiem Pilczyckim a Parkiem Zachodnim w pobliżu stawu Pilczyckiego. To idealna lokalizacja dla wszystkich ceniących



łatwy dostęp do terenów rekreacyjnych przy jednocześniej bliskości centrum. Wewnętrzne patio, od którego wywodzi się nazwa inwestycji, daje mieszkańcom poczucie spokoju i prywatności. W IV kw. 2015 zakończono budowę 61 mieszkań o powierzchni od 30 do 78 m².

ul. Dąbrowskiego 40, Wrocław

Budynek, którego budowa rozpoczęła się w lipcu 2015 roku to inwestycja realizowana w ramach pierwszego w Polsce instytucjonalnego Funduszu Mieszkań na Wynajem.

W inwestycji powstanie ponad 130 lokali jedno-, dwu- i trzypokojowych. Wszystkie zostaną wykończone pod klucz. To pierwsza inwestycja zakupiona przez Fundusz Mieszkań na Wynajem we Wrocławiu.

Zakończenie inwestycji zaplanowane jest na IV kw. 2016.



Nowe Żerniki

Inwestycja realizowana będzie w ramach inicjatywy Gminy Wrocław – WUWA II Nowe Żerniki. Inspiracją dla organizatorów przedsięwzięcia była wystawa sprzed ponad osiemdziesięciu lat – Wohnung und Werkraum (WuWA) –modelowe osiedle wzniesione w ramach wystawy WuWA, które okazało się jednym z bardziej spektakularnych eksperymentów architektonicznych na świecie.. Uzyskano pozwolenie na budowę i rozpoczęto proces sprzedaży . Projekt przewiduje 60 mieszkań, o powierzchniach od 44 do 62 m².

Wszystkie mieszkania będą miały obszerne balkony, a lokale na parterze ogródki. Inwestycję charakteryzować będzie kameralny klimat, który zapewni ażurowa pergola oddzielająca wewnętrzny dziedziniec budynku od ulicy. Sprzedaż została uruchomiona w marcu 2016 roku.



Nowy Gaj

Nowy Gaj to dwa nowoczesne, siedmiokondygnacyjne budynki które powstaną przy ulicy Żegiestowskiej, w północno-zachodniej części Gaju. W naszej ofercie znajdą się 293 jasne, funkcjonalne mieszkania o powierzchni od 34 do 99 m². Wszystkie posiadać będą balkony lub przestronne tarasy. Do dyspozycji mieszkańców będzie ponadto parking podziemny, komórki lokatorskie i pomieszczenia na rowery. Budynki będą częściowo ogrodzone, chronione i monitorowane. Pierwszy z dwóch budynków zostanie oddany do użytku już w III kwartale 2017 r. Sprzedaż została uruchomiona w I kw. 2016.



1.2. PROJEKTY MIESZKANIOWE REALIZOWANE W WARSZAWIE

Living Point Mokotów, Warszawa

Pierwsza inwestycja realizowana w Warszawskiej dzielnicy Mokotów, na parceli zlokalizowanej przy ul. Konstruktorskiej. Do oferty trafi 348 mieszkań w dwóch nowoczesnych obiektach wielorodzinnych o eleganckim charakterze. Doskonała lokalizacja inwestycji zapewni łatwą komunikację z Centrum miasta przy jednoczesnej bliskości punktów handlowo-usługowych w tym galerii Mokotów. Trwa proces przedsprzedaży I etapu projektu.



Saska Kępa, Warszawa

Drugi po Living Point Mokotów projekt warszawski przewiduje realizację 58 mieszkań. Rozpoczęcie sprzedaży zaplanowano na III kwartał 2016.

1.3. PROJEKTY KOMERCYJNE REALIZOWANE WE WROCŁAWIU

Promenady Epsilon

Promenady Epsilon to pierwszy biurowiec projektu Promenady Business Park. Zaletą budynku są elastyczne moduły dla najemców (od 150 m²) oraz lokalizacja: dobry dojazd do lotniska oraz węzła autostrad A4 i A8, bezpośrednie sąsiedztwo stacji kolejowej Wrocław Nadodrze oraz węzła linii tramwajowej i autobusowej. Całkowita powierzchnia użytkowa biur wynosi 7,13 tys. m².



W garażu podziemnym dostępnych jest 81 miejsc parkingowych oraz 16 na poziomie „0” i 15 miejsc terenowych. Inwestycja została oddana do użytku w III kwartale 2012 roku i jest aktualnie wynajęta w 97%.

Budynek posiada certyfikat ekologiczny BREEM.

Promenady Zita

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



Zakończenie budowy I etapu projektu Promenady Zita powierzchni ok. 5,6 tys. m² nastąpiło w październiku 2014 roku. Aktualny poziom komercjalizacji wynosi 85%. Kolejny etap projektu, część C o powierzchni 6,3 tys. m², której budowa zakończyła się w listopadzie 2015 roku została wynajęta w 50%. Obecnie trwa budowa ostatnich dwóch etapów - D i A o łącznej powierzchni ok. 10,20 tys. m² z terminem zakończenia przewidzianym na wrzesień 2016 r.

Delta 44

Delta 44 jest budynkiem handlowo – usługowo - biurowym położonym w samym centrum Wrocławia. W bezpośrednim sąsiedztwie biurowca znajduje się Dworzec Główny PKP oraz PKS. W obiekcie znajduje się ponad 4 200 m² powierzchni biurowej i handlowej.

Na parterze z wejściem od ul. Gen. Henryka Dąbrowskiego zlokalizowana jest recepcja oraz lokale handlowe i biurowe, wyższe kondygnacje przeznaczone są wyłącznie na biura. Budynek został oddany do użytku w 2013 roku i jest skomercjalizowany w 85%.



Grona Park

Park Handlowy mieści się na terenie o powierzchni 1 hektara przy ul. Wiejskiej w Zielonej Górze. Mocną stroną nieruchomości jest jej lokalizacja w pobliżu dużych osiedli mieszkaniowych oraz najważniejszych dróg lokalnych Zielonej Góry łączących północno i północno-zachodnie odcinki obwodnic z centrum miasta. Jednym z pierwszych najemców Parku Handlowego Grona Park został supermarket „Piotr i Paweł”, którego lokal zajmuje przeszło 1 000 m² powierzchni. Marka odzieżowa KIK oraz inni najemcy Kolporter, dystrybutor prasy i towarów FMCG, oraz Apteka. Grona Park to 2 881 m² powierzchni handlowej oraz budynek biurowy o pow. 900 m². Budynek biurowy wynajęty została w 100% dla dwóch najemców, spółki z branży informatycznej Multisoft S.A. oraz sieci handlowej Słoneczko Sp. z o.o.



Galaktyka Park

Galaktyka to nowy Park Handlowy położony tuż obok prestiżowego osiedla Centauris i Parku Skowroniego w samym sercu dzielnicy Krzyki-Borek. Całość inwestycji tworzą dwa budynki, łączna powierzchnia obu budynków to ponad 5300 m² powierzchni handlu i usług. Głównym atutem inwestycji jest właśnie doskonała lokalizacja: dogodnie połączenie z autostradą A-4, ciągami komunikacyjnymi, centrum Wrocławia oraz miejską infrastrukturą.

Przy okazji realizacji projektu przebudowana została także infrastruktura drogowa, zmodernizowana część ulicy Ślężnej która ułatwia komunikację na terenie parkingu oraz na dojeździe do Parku Handlowego. Obiekt został otwarty w grudniu 2015 r. Jednym z głównych najemców jest supermarket „Piotr i Paweł” oraz szwedzka sieć Fitness 24/SEVEN. W obiekcie działa także apteka oraz biura.



2. PODSTAWOWI KONTRAHENCI GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

W związku z prowadzoną podstawową działalnością Grupy Kapitałowej, która w najistotniejszym obszarze jest związana z realizowanymi projektami deweloperskimi w roku 2015 głównymi dostawcami Grupy były firmy budowlane realizujące w formie generalnego wykonawstwa budowy poszczególnych obiektów. Udział kosztów w 2015 roku dwóch firm budowlanych w całości kosztów Grupy przedstawia poniższa tabela.

Tabela 4

Główni dostawcy	2015	
	Wartość [zł]	Struktura [%]
Erbud S.A. (projekty: Promenady Wrocławskie III, Promenady Zita)	61 012 102	52,46%
Karmar S.A. (projekt: Centauris etap III-V)	31 695 059	27,25%
Pozostali	23 594 231	20,29%
Razem koszty operacyjne	116 301 392	100,00%

Większość kosztów związana jest z dwoma generalnymi wykonawcami - spółkami Erbud S.A. oraz Karmar S.A. Generalny wykonawca firma Erbud jest sprawdzonym kontrahentem, z długim okresem współpracy z Grupą Vantage, wysoko ocenianym przez Zarząd podczas realizacji wieloetapowych przedsięwzięć Promenady Wrocławskie czy Promenady Zita. Dążąc do zwiększenia dywersyfikacji dostawców Grupa podpisała umowę na realizację kolejnego etapowanego przedsięwzięcia Centausis z firmą Karmar S.A. Z tym wykonawcą podpisana została także umowa na realizację projektu mieszkaniowego Living Point Mokotów w Warszawie o wartości 59,5 mln zł. Ponadto w celu dalszej dywersyfikacji kluczowych kontrahentów realizacja kolejnych projektów została zakontraktowana z nowymi firmami.

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

3. PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

3.1. Cele i plan działań Grupy Vantage Development na 2016 rok

Zarówno sytuacja finansowa Grupy Vantage Development, jak i należący do niej bank ziemi, w skład którego wchodzi nieruchomości w doskonałych lokalizacjach, zapewniają Grupie bardzo dobre perspektywy rozwoju. Jednocześnie Grupa Vantage na bieżąco dokonuje zakupów nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach zarówno na rynku wrocławskim, jak i warszawskim. Analizując otoczenie Grupy, czynnikiem o znaczącym wpływie na jej działalność w 2016 roku będą miały prognozowane niskie stopy procentowe. Zapewniają one niższe koszty finansowania zarówno dla Grupy, jak i jej potencjalnych klientów, co powinno pozytywnie przełożyć się na działalność Vantage Development w 2016 roku.

Realizowana przez Zarząd strategia zakłada z jednej strony wykorzystanie obecnego potencjału Grupy tkwiącego w należących do niej nieruchomościach, a z drugiej – na pozyskiwanych nowych terenach umożliwiających rozwój w kolejnych latach. Intencją Zarządu jest zakup atrakcyjnych gruntów we Wrocławiu oraz w innych miastach, co pozwoli na dywersyfikację geograficzną prowadzonej działalności. Grupa Emitenta w roku 2015 zakupiła i zabezpieczyła do zakupu nieruchomości w Warszawie. Udowodniona w dotychczasowej działalności duża efektywność Grupy w pozyskiwaniu i wykorzystywaniu środków finansowych zapewnia możliwość realizacji przyjętej strategii.

Do celów strategicznych Grupy Vantage na rok 2016 zalicza się:

- dalszą dywersyfikację geograficzną działalności i rozpoczęcie realizacji kolejnych projektów poza Wrocławiem,
- uzupełnienie banku ziemi dla realizacji nowych projektów deweloperskich we Wrocławiu,
- optymalizowanie zarządzania kapitałem niepracującym
- optymalizowanie kosztów struktur, projektowania i budowy,
- utrzymanie wysokiej dynamiki sprzedaży i komercjalizacji projektów.,

W 2016 roku Grupa planuje:

- wprowadzenie ponad 1 000 mieszkań do oferty w ciągu najbliższych 12 miesięcy.
- przekazać ponad pół tysiąca lokali.

Harmonogram działań zaplanowany na rok 2016 przedstawia się następująco:

		Liczba lokali	1Q 2016	2Q 2016	3Q 2016	4Q 2016
WROCLAW	Centauris III	102	zakończenie sprzedaży			
	Centauris IV + V	134			rozpoczęcie przekazania	
	Promenady II	222		zakończenie sprzedaży		
	Promenady III	205	zakończenie sprzedaży			
	Promenady IV	307				rozpoczęcie przekazania
	Promenady V	188		rozpoczęcie budowy		
	Patio House	65		zakończenie sprzedaży		
	Nowe Żerniki	60	rozpoczęcie budowy			
	Dąbrowskiego 40	133				rozpoczęcie przekazania
	Nowy Gaj I	131	rozpoczęcie budowy			

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

		Liczba lokali	1Q 2016	2Q 2016	3Q 2016	4Q 2016
WARSZAWA	Living Point Mokotów I	169		rozpoczęcie budowy		
	Living Point Mokotów II	176				rozpoczęcie budowy
	Projekty zakupione w 2016	300			rozpoczęcie budowy	rozpoczęcie budowy

Opis inwestycji realizowanych przez Grupę Vantage zamieszczono w pkt 1 niniejszego rozdziału.

3.2. Nieruchomości w posiadaniu Grupy Vantage Development na 2016 rok

Grupa Kapitałowa Vantage Development swoje plany opiera na posiadanych na koniec 2015 roku (banku ziemi) nieruchomościach oraz nieruchomościach nabytych przez Grupę do momentu opublikowania skonsolidowanych wyników rocznych za 2015 rok.

NIERUCHOMOŚCI NIEPRACUJĄCE W POSIADANIU GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

W posiadaniu Grupy znajdują się grunty zlokalizowane na terenie Wrocławia i okolic, Warszawy o przeznaczeniu inwestycyjnym oraz działka w Serocku pod Warszawą, przeznaczona do sprzedaży. Nieruchomości gruntowe będące w posiadaniu Grupy dają możliwość realizacji projektów mieszkaniowych o powierzchni około 106 tys. m² oraz nieruchomości biurowych o powierzchni około 75 tys. m².

Tabela 5

Spółka i lokalizacja gruntu	Właściciel/użytkownik wieczysty	Klasyfikacja sprawozdaniu skonsolidowanym	Numer księgi wieczystej	powierzchnia [m ²]	Wartość w sprawozdaniu skonsolidowanym [tys. zł]	Plany inwestycyjne	Szacowana wartość na 1 m ² PU [zł]
Wrocław, ul. Rychtalska, Zakładowa, Trzebnicka	Promenady IV VD sp. z o.o. sp.k.	Zapasy	WR1K/00296285/2; WR1K/00336491/2	17 078	23 691	Nieruchomość z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w kompleksie Promenady Mieszkaniowe - Etap V oraz Etap VI. Spółka posiada prawomocne PnB 474 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 23 700 m ² powierzchni. Rozpoczęcie realizacji Etapu V planowane jest w drugim kwartale 2016 roku a rozpoczęcie etapu VI w II kwartale 2017 roku.	1 022
Wrocław, ul. Rychtalska, Zakładowa, Trzebnicka	PRW sp. z o.o.; VD ER sp. z o.o.	Nieruchomości inwestycyjne	WR1K/00053490/7; WR1K/00109802/6; WR1K/00139968/6; WR1K/00163728/9; WR1K/00310061/1; WR1K/00310069/7	26 068	43 500	Nieruchomość z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w kompleksie Promenady Mieszkaniowe - Etap VII do Etap X. Spółka posiada prawomocne PnB 711 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 34 843 m ² powierzchni. Realizacja poszczególnych etapów będzie rozpoczynać się w latach 2017-2020	1 248

Wrocław, ul. Żegiestowska	Mieszkania XII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	Zapasy	WR1K/00096858/8	11 538	14 548	Nieruchomość z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - projekt Nowy Gaj. Spółka posiada prawomocne PnB 294 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 15 300 m ² . Realizacja projektu planowana w dwóch etapach począwszy od pierwszego kwartału 2016 roku.	951
Wrocław, Nowe Żerniki	Mieszkania XI VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	Zapasy	WR1K/00306954/7; WR1K/00306955/4	4 588	1 150	Nieruchomość z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - projekt Nowe Żerniki. Spółka posiada prawomocne PnB 60 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 2 980 m ² powierzchni. Rozpoczęcie realizacji projektu zaplanowane jest na pierwszy kwartał 2016 roku.	386
Warszawa, ul. Konstruktorska 9	Mieszkania IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	Zapasy	WA2M/00144079/6	7 609	21 527	Nieruchomość z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - projekt Living Point Mokotów. W ramach projektu powstanie 345 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 15 600 m ² . Realizacja projektu planowana w dwóch etapach począwszy od drugiego kwartału 2016 roku.	1 380
Wrocław, ul. Rychtańska	PRW sp. z o.o.; VD ER sp. z o.o.	Nieruchomości inwestycyjne	WR1K/00330457/0; WR1K/00053490/7; WR1K/00296645/4; WR1K/00296647/8; WR1K/00296654/0	49 494	62 800	Nieruchomość zgodnie z MPZP z przeznaczeniem na zabudowę biurowo-usługową Promenady Business Park. Spółka posiada koncepcję zabudowy trzema budynkami biurowymi o łącznej powierzchni najmu ok. 62 000 m ² powierzchni. Realizacja poszczególnych etapów będzie rozpoczynać się w latach 2017-2022. Jednocześnie spółka podejmuje działania związane z doprowadzeniem do zmiany MPZP w celu dopuszczenia na tym terenie zabudowy mieszkaniowej.	1 013
Gamma Office (Wrocław, ul. Fabryczna 8-10)	IPD Południe sp. z o.o.	Nieruchomości inwestycyjne	WR1K/00030242/7	4 731	9 860	Nieruchomość zlokalizowana w dynamicznie rozwijającym się wrocławskim obszarze biurowym. Spółka posiada ważną PnB biurowca o powierzchni użytkowej ok. 13 400 m ² . Nieruchomość obecnie zabudowana i wynajmowana w celu zminimalizowania kosztów utrzymania. Realizacja prawdopodobnie nie rozpocznie się wcześniej niż w perspektywie 3 lat.	736

Wrocław, ul. Ślężna 116A	IPD Południe sp. z o.o.	Nieruchomości inwestycyjne	WR1K/00208499/2; WR1K/00121395/9	5 130	5 865	Nieruchomość przy drodze wjazdowej z autostrady A4 do Centrum Wrocławia, na skrzyżowaniu z obwodnicą śródmiejską w sąsiedztwie realizowanych przez spółkę projektów Centauris i Galaktyka. Przeznaczenie zgodnie z MPZP to zabudowa mieszkaniowa lub usługowa. Nieruchomość obecnie zabudowana i wynajmowana w celu zminimalizowania kosztów utrzymania. Spółka przygotowuje model efektywnego wykorzystania nieruchomości.	bd.
Słoneczne Sady (Sadków k/Wrocławia)	IPD Południe sp. z o.o.	Nieruchomości inwestycyjne	WR1S/00037134/3; WR1S/00037133/6	97 683	11 301	Nieruchomość składająca się z 62 działek z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodziną i bliźniaczą oraz usługi wspierające (MPZP). Nieruchomość zlokalizowana około 15 km w kierunku południowo-zachodnim od centrum Wrocławia. Na terenie spółka zrealizowała I etap projektu obejmujący 16 domów jednorodzinnych oraz 15 domów realizowanych przez indywidualnych inwestorów. Obecnie nie są planowane dalsze etapy, realizowana jest sprzedaż poszczególnych działek dla inwestorów indywidualnych.	bd.
Serock, ul. Rybaki	IPD Południe sp. z o.o.	Nieruchomości inwestycyjne	WA1L/00049687/7; WA1L/00049352/0	20 684	1 480	Nieruchomość zlokalizowana około 40 km od Warszawy, bezpośrednio nad zalewem Zegrzyńskim. MPZP przewiduje możliwość zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej. Spółka prowadzi działania związane z pozyskaniem nabywcy na ten teren	bd.

Tabela 6

Spółka i lokalizacja gruntu	Właściciel/użytkownik wieczysty	Klasyfikacja sprawozdaniu skonsolidowanym	Numer księgi wieczystej	powierzchnia [m ²]	Wartość w sprawozdaniu skonsolidowanym [tys. zł]	Plany inwestycyjne	Szacowana wartość na 1 m ² PU [zł]
Warszawa, Saska Kępa	Mieszkania XV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	Zakupiona w 01/2016		2 685	5 300	Nieruchomość z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Spółka zakupiła nieruchomość w styczniu 2016 roku. Zgodnie z opracowaną koncepcją zagospodarowania planuj się realizację 60 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 3 400 m ² powierzchni. Rozpoczęcie realizacji projektu planowane jest na III kwartał 2016 roku.	1 560

Warszawa, dolny Mokotów	Mieszkania XVI VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	Zakupiona w 03/2016		6 341	23 000	Nieruchomość z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Spółka nabyła nieruchomość w marcu 2016 roku. Zgodnie z opracowaną koncepcją zagospodarowania planuje się realizację 200 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 10 500 m2 powierzchni. Rozpoczęcie realizacji projektu planowane jest na IV kwartał 2016 roku.	2 190
-------------------------	---	---------------------	--	-------	--------	--	-------

4. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

4.1. Ryzyko związane z koncentracją świadczenia usług jedynie na rzecz spółek z Grupy Vantage

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

4.2. Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju

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

4.3. Ryzyko związane z nieterminowymi zapłatami

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

4.4. Ryzyko związane ze zrealizowaniem zabezpieczeń na aktywach Spółki

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

4.5. Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi

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

takich transakcji, nie można wykluczyć, iż Grupa może być przedmiotem kontroli i innych czynności sprawdzających podejmowanych przez organy podatkowe w powyższym zakresie. Ryzyko, jakie się w związku z tym pojawia dla Spółki oraz podmiotów z Grupy Vantage, związane jest z brakiem rozróżnienia w polskim prawie podatkowym, a także w praktyce działania organów podatkowych i sądów administracyjnych, koncepcji „planowania podatkowego” rozumianego jako podejmowanie działań mieszczących się w granicach prawa, mających na celu zmniejszenie obciążeń podatkowych, od działania na granicy prawa bądź to wykraczającego poza ramy prawne mającego na celu tylko i wyłącznie omijanie przepisów podatkowych. Ewentualne zakwestionowanie przez organy podatkowe transakcji realizowanych z udziałem podmiotów powiązanych, w tym ich warunków cenowych, terminów płatności, celowości lub innych warunków takich transakcji, włączając w to także transakcje związane z realizacją praw z akcji Spółki, może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.

4.6. Ryzyko cen nieruchomości mieszkaniowych oraz cen gruntów

Wyniki finansowe oraz poziom marż realizowanych przez Grupę zależy w dużym stopniu od cen nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, w szczególności we Wrocławiu. W przypadku znaczącego spadku cen Grupa może zanotować obniżenie wyniku finansowego na skutek przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz spadek marży na działalności deweloperskiej. W celu zabezpieczenia odpowiedniej ilości gruntu pod przyszłe mieszkaniowe projekty deweloperskie Grupa posiada tzw. bank ziemi. Załamanie się cen gruntów wpłynęłoby na obniżenie się wartości gruntów już posiadanych przez Spółkę i konieczność realizacji projektów przy uwzględnieniu wyższych kosztów gruntu w stosunku do firm konkurencyjnych realizujących projekty na gruntach nabywanych na bieżąco w cenach rynkowych. Tym samym Grupa realizowałaby relatywnie niższe marże na projektach prowadzonych z wykorzystaniem gruntu nabytego po wyższych cenach.

4.7. Ryzyko związane ograniczoną liczbą Generalnych Wykonawców i ich sytuacją finansową

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

4.8. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich, komercyjnych i handlowych

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę, wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania, a następnie budowy. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe, takie projekty są, ze swej istoty, obarczone określonym ryzykiem. Wystąpienie jakiegokolwiek ryzyka związanego z działalnością deweloperską może spowodować opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu deweloperskiego. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy.

4.9. Ryzyko związane z cyklicznością na rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce charakteryzuje cykliczność. W związku z tym liczba corocznie oddawanych nowych mieszkań zmienia się z roku na rok w zależności między innymi od: ogólnych czynników makroekonomicznych w Polsce, zmian demograficznych w danych obszarach miejskich, dostępności finansowania oraz cen mieszkań już istniejących i nowych. Zazwyczaj skutkiem zwiększonego popytu jest wzrost marży deweloperów oraz wzrost liczby nowych projektów. Ze względu na czas trwania procesu inwestycyjnego, istnieje ryzyko, że po ukończeniu projektu rynek będzie nasycony i deweloper nie będzie w stanie sprzedać mieszkań bez obniżenia marży zysku. Cykliczność rynku może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, płynność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Grupy.

5. INFORMACJE O UMOWACH ZNA CZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁEK Z GRUPY VANTAGE

- a) Jednostka zależna od Emitenta Spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX spółka komandytowa, realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową w Warszawie przy ulicy Konstruktorskiej 9, w dniu 12 lutego 2015 roku, zawarła z firmą KARMAR S.A. z siedzibą w Warszawie, umowę o zaprojektowanie oraz roboty budowlane i generalne wykonawstwo inwestycji deweloperskiej, której wartość wynosi 59.500.000,00 złotych netto;
- b) Jednostka zależna od Emitenta - spółka Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. („Spółka”) w dniu 19 lutego 2015 roku zawarła z bankiem ALIOR BANK S.A. z siedzibą w Warszawie („Bank”) kolejne umowy kredytu, w okresie ostatnich 12 miesięcy. Łączna wartość umów zawartych przez Spółkę z Bankiem w okresie ostatnich 12 miesięcy wynosi 64 069 tys. złotych;
- c) Jednostka zależna od Emitenta - spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – INVEST – spółka komandytowa, otrzymała w dniu 30 kwietnia 2015 roku z banku mBank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie („Bank”) podpisaną umowę kredytu. W okresie ostatnich 12 miesięcy spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta, zawarły z Bankiem umowy kredytu na łączną wartość 42.100.000,00 złotych;
- d) Jednostka zależna od Emitenta Spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X spółka komandytowa („Sprzedający”), w dniu 12 maja 2015 roku, zawarła z firmą FSMnW Wrocław Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Kupujący”), przedwstępną umowę w przedmiocie realizacji przez Sprzedającego na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym Sprzedającego, położonej we Wrocławiu przy ulicy Dąbrowskiego 40, budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami wraz z budowlami i infrastrukturą, w tym techniczną i drogową, a następnie sprzedaży przez Sprzedającego na rzecz Kupującego prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oraz sprzedaży prawa własności wybudowanego na nieruchomości budynku wraz z wykończeniem i wyposażeniem lokali, za cenę nie niższą niż 41.555.233,00 złotych netto;
- e) Jednostka zależna od Emitenta Spółka PRW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w dniu 3 czerwca 2015 roku, zawarła ze spółką Aldesa Construcciones S.A. Spółka Akcyjna Oddział w Polsce z siedzibą w Warszawie, trzy umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo dla inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie etap IV, etap V i etap VI, których łączna wartość wynosi 115.788.317,73 złotych netto;

- f) Jednostka zależna od Emitenta Spółka PRW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w dniu 4 sierpnia 2015 roku, dokonała przelewu praw i obowiązków z umowy zawartej ze spółką Aldesa Construcciones S.A. Spółka Akcyjna Oddział w Polsce z siedzibą w Warszawie, obejmującej roboty budowlane i generalne wykonawstwo dla inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie etap IV, na rzecz spółki Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., która to spółka realizuje inwestycję mieszkaniową deweloperską Promenady Wrocławskie etap IV;
- g) Jednostka zależna od Emitenta - spółka Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. w dniu 23 września 2015 roku zawarła z bankiem ALIOR BANK S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytu o łącznej wartości 62.500.000,00 złotych;
- h) Emitent w dniu 19 października 2015 roku zawarł umowy poręczenia, zgodnie z którymi Emitent oraz spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, poręczają za spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X spółka komandytowa, do kwoty 35.000.000,00 złotych, na wypadek, gdyby w przypadkach określonych w Umowie przedwstępnej sprzedaży zawartej pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X spółka komandytowa a FSMnW Wrocław Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 26/2015 z dnia 13 maja 2015 roku, spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X spółka komandytowa była zobowiązana do zwrotu pobranych zaliczek na rzecz FSMnW Wrocław Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie i jednocześnie nie wywiązywała się z tego zobowiązania. Jednocześnie Emitent informuje, że w związku z zawartymi umowami poręczenia, w dniu 19 października 2015 roku, Emitent i spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, poddały się dobrowolnej egzekucji do kwoty udzielonego poręczenia;
- i) Jednostka zależna od Emitenta - spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. w dniu 23 października 2015 roku zawarła z bankiem Bank Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytu o wartości 84.020.000,00 złotych.
- j) Umowy ubezpieczenia:
- Ubezpieczony – Emitent oraz spółki z Grupy Vantage od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 24.02.2015 roku - 23.02.2016 roku,
 - Ubezpieczony – Emitent oraz spółki z Grupy Vantage OC Członków Zarządu w okresie od dnia 01.08.2015 roku - 31.07.2016 roku,
 - Ubezpieczony – Emitent oraz spółki z Grupy Vantage OC w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej w okresie od dnia 01.01.2015 roku - 31.12.2015 roku,
 - Ubezpieczony – spółka Promenady Epsilon spółką z ograniczoną odpowiedzialnością (obecnie Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.) mienie w okresie 26.07.2015 roku – 25.07.2016 roku.
 - Ubezpieczony – spółka Promenady ZITA sp. z o.o. od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 15.09.2015 roku – 31.10.2016 roku.
 - Ubezpieczony – Emitent oraz spółki z Grupy Vantage mienie w okresie od 01.08.2015 roku – 31.07.2016 roku.
 - Ubezpieczony – spółka Centauris II IPD Invest sp. z o.o. S.K.A (obecnie Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.) od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 05.02.2015 roku – 30.04.2016 roku.
 - Ubezpieczony – spółka Centauris II IPD Invest sp. z o.o. S.K.A (obecnie Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.) mienie w okresie od dnia 28.10.2015 roku – 27.10.2016 roku.

- Ubezpieczony – spółka VD Retail sp. z o.o. mienie w okresie od dnia 28.11.2015 roku – 27.11.2016 roku.
- Ubezpieczony – spółka Promenady Zita sp. z o.o. mienie w okresie od dnia 28.11.2015 roku – 27.11.2016 roku.
- Ubezpieczony – spółka Promenady Zita sp. z o.o. mienie w okresie od dnia 06.10.2015 roku – 05.10.2016 roku.
- Ubezpieczony – spółka VD Retail II sp. z o.o. mienie w okresie od dnia 28.11.2015 roku – 27.11.2016 roku.
- Ubezpieczony – spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 17.04.2015 roku – 25.11.2016 roku.
- Ubezpieczony – spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 17.04.2015 roku – 15.06.2017 roku.
- Ubezpieczony – spółka Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 13.08.2015 roku – 31.01.2017 roku.
- Ubezpieczony – spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k. od ryzyk budowlanych od dnia 15.07.2015 roku – 31.12.2016 roku.
- Ubezpieczony – spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - INVEST - sp. k. mienie w okresie od dnia 09.05.2015 roku – 08.05.2016 roku.
- Ubezpieczony – Emitent – ubezpieczenie eksponatów wystawowych i targowych od dnia 08.07.2015 do dnia 07.07.2016.

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

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

Sprzedaż na rzecz oraz zakupy od podmiotów powiązanych dokonywane są według cen ustalanych zgodnie ze strategią stosowania cen w Grupie Vantage Development. Strategia ta zakłada, iż tam, gdzie jest to możliwe, ustala się ceny porównywalne do cen stosowanych na rynku, w pozostałych przypadkach ceny ustalane są na podstawie innych metod wyceny dopuszczalnych przez art. 9a Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Zaległe zobowiązania/należności na koniec okresu są nieoprocentowane i rozliczane gotówkowo lub bezgotówkowo.

Przeprowadzone transakcje z podmiotami powiązanymi przedstawia tabela w Nocie 49 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Vantage.

III. Sytuacja finansowa Grupy Vantage Development

1. WYBRANE DANE FINANSOWE Z BILANSU

Bilans Skonsolidowany Grupy Vantage Development na 31 grudnia 2015 r., Aktywa

Tabela 7

AKTYWA		31.12.2015	udział	31.12.2014	udział
I.	Aktywa trwałe (suma 1-9)	411 435	65,09%	390 982	71,19%
1.	Wartość firmy	-	0,00%	120	0,02%
2.	Wartości niematerialne	227	0,04%	292	0,05%
3.	Rzeczowe aktywa trwałe	1 469	0,23%	1 493	0,27%
4.	Nieruchomości inwestycyjne pracujące	239 616	37,91%	180 841	32,93%
5.	Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	135 130	21,38%	182 010	33,14%
6.	Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	17 433	2,76%	16 671	3,04%
7.	Pożyczki długoterminowe	30	0,00%	-	0,00%
8.	Pozostałe aktywa	2 859	0,45%	1 567	0,29%
9.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 671	2,32%	7 988	1,45%
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-6)	220 705	34,92%	158 242	28,81%
1.	Zapasy	149 048	23,58%	101 007	18,39%
2.	Pożyczki krótkoterminowe	1 017	0,16%	-	0,00%
3.	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	31	0,00%	22	0,00%
4.	Należności krótkoterminowe	10 511	1,66%	21 544	3,92%
5.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	59 008	9,34%	35 171	6,40%
6.	Rozliczenia międzyokresowe	1 090	0,17%	498	0,09%
Aktywa razem – suma I+II		632 140	100,00%	549 224	100,00%

Systematyczny rozwój Vantage Development znajduje odzwierciedlenie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki. W 2015 Grupa zanotowała ponad 15-procentowy wzrost sumy bilansowej, na co wpływ miało zarówno zwiększenie aktywów obrotowych (o 39,5%) i trwałych (o 5,2%). Dużo większy wzrost aktywów obrotowych niż aktywów trwałych spowodował zmiany w strukturze majątku. Zmniejszył się udział majątku trwałego natomiast zwiększeniu uległ udział majątku obrotowego w sumie bilansowej.

Wzrost wartości aktywów trwałych był przede wszystkim efektem zwiększenia wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących co wiązało się z oddaniem do eksploatacji budynku biurowego Zita C oraz kompleksów handlowo-biurowych Grona Park i Galaktyka. Na wzrost wartości aktywów trwałych miał także wpływ przyrost wartości, związany z realizowaną budową ostatniego etapu biurowca Zita. Należy zaznaczyć, że na prezentowaną w bilansie wartość posiadanych przez Grupę obiektów biurowych istotny wpływ ma ich wycena. Przyjęta metodologia wyceny – metoda dochodowa – powoduje, że wartość nieruchomości jest ściśle zależna od wysokości stawek najmu jakie są uzyskiwane na rynku. Przy dużej podaży powierzchni biurowych oferowanych do wynajmu coraz trudniej o uzyskanie najemców, którzy by zaakceptowali pierwotnie zakładane przez inwestora stawki wynajmu. Natomiast niższy przychód z wynajmu powoduje obniżenie wartości wyceny nieruchomości.

Na uwagę zasługuje pozycja aktywów trwałych - nieruchomości inwestycyjne niepracujące, która jest drugą pod względem wartości pozycją aktywów trwałych po nieruchomościach inwestycyjnych pracujących. Jest to wartość posiadanych przez Grupę gruntów, których przeznaczeniem jest realizacja nowych przedsięwzięć deweloperskich. W porównaniu do roku ubiegłego wielkość nieruchomości inwestycyjnych niepracujących zmalała, co odzwierciedla aktywność Grupy i przenoszenie wartości nieruchomości z pozycji nieruchomości inwestycyjnych niepracujących do nieruchomości inwestycyjnych pracujących jeżeli mamy do czynienia z obiektem komercyjnym bądź do pozycji zapasów jeżeli mamy do czynienia

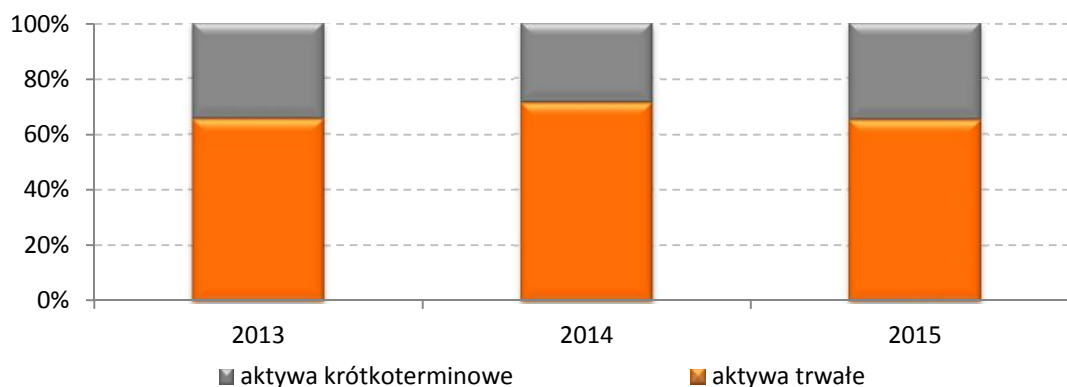
z gruntem przeznaczonym na realizację projektu mieszkaniowego.

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

Najważniejsze czynniki wpływające na zmianę aktywów obrotowych to z jednej strony zwiększenie wartości zapasów w związku z realizacją projektów mieszkaniowych Promenady, Patio House, Dąbrowskiego 40, zwiększenie zapasów w wyniku zakupu nowych gruntów pod przyszłe projekty, zwiększenie wartości środków pieniężnych związane z wpływami ze sprzedaży lokali oraz wpływem środków pozyskanych na finansowanie działalności. Z drugiej strony zmniejszenie należności krótkoterminowych, które było znacznie mniejsze niż przyrost wartości zapasów i środków pieniężnych.

Poniższy wykres przedstawia zmiany w strukturze aktywów trwałych i obrotowych w latach 2013-2015

Wykres 7



Grupa Vantage Development w 2015 roku nie zanotowała znaczących zmian w strukturze aktywów.

Bilans Skonsolidowany Grupy Vantage Development na 31 grudnia 2015 r., Pasywa

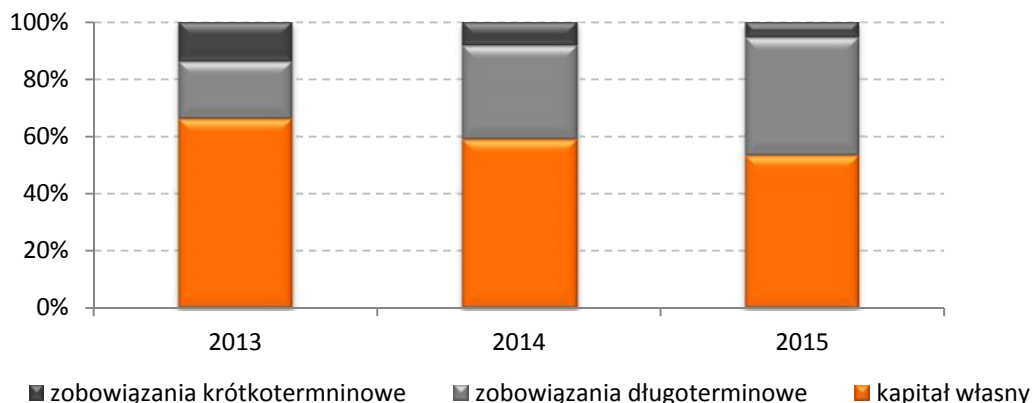
Tabela 8

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		31.12.2015	udział	31.12.2014	udział
I.	Kapitał własny (suma 1-2)	337 438	53,38%	323 425	58,89%
1.	Kapitał własny jednostki dominującej:	337 438	53,38%	323 425	58,89%
1.1	Kapitał podstawowy	38 713	6,12%	38 713	7,05%
1.2	Zyski zatrzymane	287 211	45,43%	277 251	50,48%
1.3	Inne skumulowane całkowite dochody	(483)	-0,08%	(2 499)	-0,46%
1.4	Wynik finansowy za rok obrotowy	11 997	1,90%	9 960	1,81%
2.	Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli	-	0,00%	-	0,00%
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-7)	260 746	41,25%	180 726	32,91%
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 438	0,70%	304	0,06%
2.	Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	92 164	14,58%	80 140	14,59%
3.	Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	38 750	6,13%	40 561	7,39%
4.	Rezerwy długoterminowe	938	0,15%	36	0,01%
5.	Obligacje długoterminowe	104 708	16,56%	55 738	10,15%
6.	Przedpłaty na zakup lokali	14 150	2,24%	-	0,00%
7.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	5 598	0,89%	3 947	0,72%
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-6)	33 956	5,37%	45 073	8,21%
1.	Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	3 877	0,61%	3 132	0,57%
2.	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	1 804	0,29%	1 751	0,32%
3.	Rezerwy krótkoterminowe	1 768	0,28%	1 498	0,27%
4.	Obligacje krótkoterminowe	678	0,11%	10 257	1,87%
5.	Przedpłaty na zakup lokali	6 832	1,08%	8 380	1,53%
6.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	18 997	3,01%	20 055	3,65%
Pasywa razem – suma I+II+III		632 140	100,00%	549 224	100,00%

Rozwój Grupy finansowany jest głównie poprzez emisje obligacji. Wśród źródeł finansowania właśnie ta pozycja zobowiązań długoterminowych odnotowała największy wzrost w stosunku do końca 2014 roku – o ponad 87,9% z 55,7 mln zł na koniec 2014 roku do 104,7 mln zł na dzień 31 grudnia 2015. Zmieniło to strukturę źródeł finansowania działalności Grupy Vantage. Na koniec 2015 roku zobowiązania długoterminowe stanowiły 41,2% źródeł finansowania Grupy, podczas gdy na koniec 2014 roku stanowiły 32,9%. Dług netto (zobowiązania z tytułu leasingu, kredytów i wyemitowanych obligacji pomniejszone o stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) wyniósł 183 mln zł, a wskaźnik długu netto do kapitałów własnych wyniósł 0,54 (wobec 0,48 na koniec 2014 roku). W opinii Zarządu struktura pasywów Grupy jest dopasowana do realizowanych przez nią projektów (aktywów), a stan środków pieniężnych pozwala na dalszy rozwój.

**Poniżej wykres pokazujący zmianę
w strukturze źródeł finansowania w latach 2013-2015**

Wykres 8



Na wzrost zadłużenia długoterminowego składały się głównie:

- zwiększenie wartości kredytów związanych z realizowanymi obiektami komercyjnymi,
- zwiększenie zobowiązań w związku z emisją obligacji na łączną kwotę 39 630 tys. zł; (emisje: seria G – 10 000 tys. zł, seria H – 24 530 tys. zł, seria I – 10 000 tys. zł, seria K – 10 000 tys. zł, seria L – 15 000 tys. zł; wykup: seria A – 9 900 tys. zł, seria D – 20 000 tys. zł),
- zwiększenie wysokości przedpłat na lokale prezentowane w bilansie jako zobowiązanie do momentu przekazania lokalu klientowi.

Zmniejszenie stanu zobowiązań krótkoterminowych było spowodowane głównie spadkiem salda obligacji krótkoterminowych o terminie wykupu poniżej 12 miesięcy, spadkiem zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz zmniejszeniem salda przedpłat na zakup lokali.

Na bieżące zobowiązania, związane z realizacją zadań deweloperskich, składają się głównie zobowiązania wobec generalnych wykonawców budów. Są to:

- dla przedsięwzięcia Promenady Wrocławskie etap II i III zobowiązanie na 31 grudnia 2015 roku wobec Erbud S.A. w wysokości 39 tys. zł. brutto przy obrotach za rok 2015 w wysokości 13 630 tys. zł.
- dla przedsięwzięcia Promenady Wrocławskie etap IV zobowiązanie na 31 grudnia 2015 roku wobec Aldesa Construcciones S.A. w wysokości 310 tys. zł. brutto przy obrotach za rok 2015 w wysokości 6 704 tys. zł.
- dla przedsięwzięcia Centauris etap III-V zobowiązanie na 31 grudnia 2015 roku wobec Karmar S.A. w wysokości 3 351 tys. zł. brutto przy obrotach za rok 2015 w wysokości 34 527 tys. zł.
- dla przedsięwzięcia Promenady Zita zobowiązanie na 31 grudnia 2015 roku wobec Erbud S.A. w wysokości 9 347 tys. zł. brutto przy obrotach za rok 2015 w wysokości 46 939 tys. zł.
- dla przedsięwzięcia Patio House zobowiązanie na 31 grudnia 2015 roku wobec Firma Budowlana Antczak Marek sp. z o.o. w wysokości 369 tys. zł. brutto przy obrotach za rok 2015 w wysokości 8 080 tys. zł.
- dla przedsięwzięcia Dąbrowskiego 40 zobowiązanie na 31 grudnia 2015 roku wobec Erbud S.A. w wysokości 1 820 tys. zł. brutto przy obrotach za rok 2015 w wysokości 7 200 tys. zł.

Kwoty zobowiązań wynikają z uzgodnionych terminów płatności za realizację robót oraz kwot zatrzymanych na poczet należytego wykonania kontraktów.

2. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Skonsolidowane sprawozdanie Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A. z całkowitych dochodów za 12 miesięcy 2015 roku

Tabela 9

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014	zmiana [%]
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	95 374	61 785	54,36%
I.	Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	12 261	8 206	49,42%
II.	Przychody ze sprzedaży lokali	79 850	50 733	57,39%
III.	Pozostałe przychody	3 263	2 846	14,65%
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	(70 507)	(47 758)	47,63%
I.	Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(3 898)	(2 719)	43,36%
II.	Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(63 702)	(42 350)	50,42%
III.	Pozostałe koszty	(2 907)	(2 689)	8,11%
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	24 867	14 027	77,28%
I.	Koszty sprzedaży	(6 173)	(5 024)	22,87%
II.	Koszty ogólnego zarządu	(6 789)	(5 055)	34,30%
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)	11 905	3 948	198,91%
I.	Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	5 601	6 326	-11,46%
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	17 506	10 274	69,38%
I.	Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	(199)	-100,00%
II.	Pozostałe przychody operacyjne	2 626	4 542	-42,18%
	1. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	1 272	1 680	-24,29%
	2. Inne przychody operacyjne	1 354	2 862	-52,69%
III.	Pozostałe koszty operacyjne	(3 354)	(3 296)	1,76%
	1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	---
	2. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	(1 587)	(736)	115,63%
	3. Odpisy aktualizujące aktywa	(120)	(696)	-82,76%
	4. Inne koszty operacyjne	(1 647)	(1 864)	-11,64%
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)	16 778	11 321	48,20%
I.	Przychody finansowe	679	555	22,34%
	1. Odsetki	670	555	20,72%
	2. Aktualizacja wartości inwestycji	9	-	---
	3. Inne	-	-	---
II.	Koszty finansowe	(9 072)	(5 536)	63,87%
	1. Odsetki	(5 560)	(3 494)	59,13%
	2. Aktualizacja wartości inwestycji	-	(6)	-100,00%
	3. Inne	(3 512)	(2 036)	72,50%
III.	Udział w zysku / stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	762	(131)	---
G.	Zysk (strata) brutto (F+I+II+III)	9 147	6 209	45,64%

	I.	Podatek dochodowy (suma 1-2)	2 850	3 751	-24,02%
	1.	Część bieżąca	(173)	(177)	-2,26%
	2.	Część odroczone	3 023	3 928	-23,04%
H.		Zysk (strata) netto (G+I)	11 997	9 960	20,45%

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży w 2015 roku wyniosły 95,3 mln zł i były rekordowe w historii Grupy Vantage. Odnotowano dynamiczny wzrost przychodów w stosunku do bardzo dobrego 2014 roku to 54,3%. Tak znaczący wzrost był przede wszystkim efektem wyższych wpływów osiągniętych ze sprzedaży mieszkań jak i wzrostu wpływów uzyskiwanych z najmu powierzchni w obiektach komercyjnych. Wzrost przychodów z tytułu operacji przekazywania lokali (pozwalającego na zaksięgowanie przychodów ze sprzedaży) w stosunku do 2014 roku wynosił 29 117 tys. zł (+57,39%) natomiast wzrost przychodów z tytułu najmu powierzchni komercyjnych wynosił 4 055 tys. zł (+49,2%). Szczegółowy opis struktury sprzedaży w 2015 roku przedstawiony został w punkcie II niniejszego sprawozdania.

Wzrostowi przychodów towarzyszył wolniejszy przyrost kosztów własnych sprzedaży odpowiednio kosztów sprzedaży lokali 50,42% i kosztów utrzymania nieruchomości komercyjnych 43,36%. Powodem niższego wzrostu kosztów wytworzenia niż wzrostu przychodów jest wzrost skali działalności. Po uwzględnieniu kosztów sprzedaży i kosztów ogólnego zarządu skonsolidowany zysk brutto ze sprzedaży za 2015 rok wzrósł o 198,9% r/r, i zamknął się kwotą 11 801 tys. zł, wobec 3 948 tys. zł osiągniętych rok wcześniej.

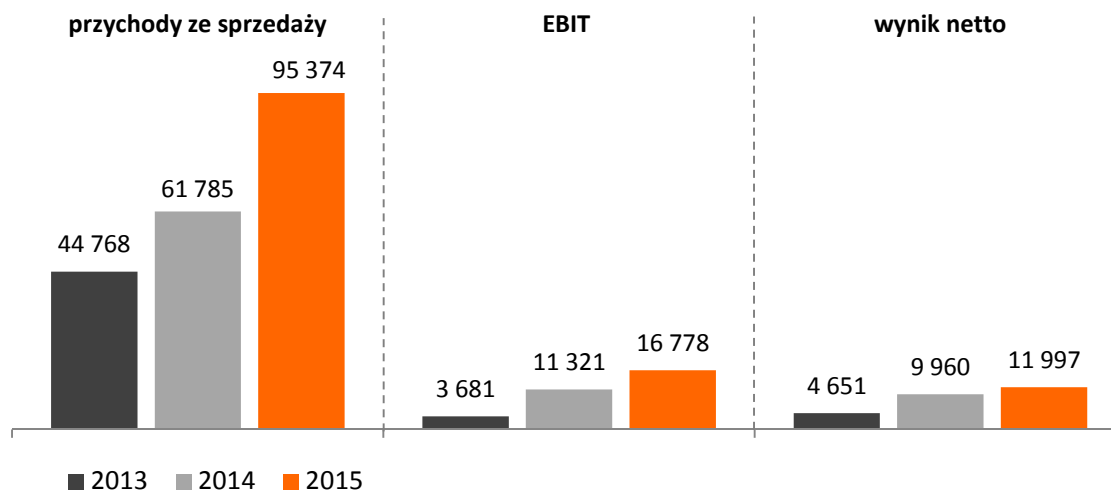
Zysk ze sprzedaży z uwzględnieniem ujawnienia wartości przeszacowań obiektów komercyjnych wyniósł 17 506 tys. zł. wobec 10 274 w 2014 roku. Efektem działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej jest ponad 69% wzrost wyniku operacyjnego w stosunku do roku poprzedniego.

Na kolejnym poziomie w rachunku wyników ujęto przeszacowania wartości posiadanych nieruchomości gruntowych w związku ze zmianami sytuacji na rynku. Rozpoznano 1 272 tys. zł przychodów związanych ze wzrostem wartości niepracujących gruntów oraz 1 587 tys. zł kosztów z tytułu spadku wartości pozostałych nieruchomości inwestycyjnych niepracujących.

Po uwzględnieniu odsetek i podatków Grupa Kapitałowa osiągnęła 45,64% wzrost zysku netto do 11 997 tys. zł, w porównaniu do 9 960 tys. zł w roku 2014.

Wykres zmian przychodów oraz różnych poziomów wyniku Grupy w latach 2013-2015

Wykres 9



3. ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI GRUPY

3.1. WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI I WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA

Pomimo zauważalnej zmiany struktury finansowania Grupy Vantage Development, wszystkie wskaźniki zadłużenia pozostają na bardzo bezpiecznym poziomie. W roku 2015 Grupa Kapitałowa odnotowała wysoki poziom wskaźnika płynności bieżącej, co związane było z większym spadkiem zobowiązań krótkoterminowych w stosunku do wartości aktywów obrotowych. Wzrost wskaźnika płynności szybkiej jest mniejszy niż w przypadku wskaźnika płynności bieżącej za sprawą wyłączenia zapasów, które analizując strukturę aktywów możemy określić jako najmniej płynną i zarazem największą część majątku obrotowego Grupy. Poziom zadłużenia ogólnego wzrósł do 46% głównie po emisji obligacji przeznaczonych na realizację nowych projektów deweloperskich. Wskaźnik pokrycia aktywów kapitałem własnym zmalał adekwatnie do wzrostu wskaźnika ogólnego zadłużenia. Wartości powyższych wskaźników wskazują, że grupa Vantage w coraz większym stopniu finansuje swoją działalność kapitałem obcym zachowując bezpieczny margines zadłużenia. Jednocześnie pozytywnym elementem jest przeniesienie struktury zadłużenia w kierunku zadłużenia długoterminowego.

Tabela 10

WSKAŹNIK	WZÓR	2015 r.	2014 r.
Płynności - bieżący	Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe	6,50	3,51
Płynności - szybki	(Aktywa obrotowe - Zapasy) / Zobowiązania krótkoterminowe	2,11	1,27
Ogólnego poziomu zadłużenia	Zobowiązania razem / Aktywa ogółem *100%	46,62%	41,11%
Pokrycia aktywów kapitałem własnym	Kapitał własny / Aktywa ogółem *100%	53,38%	58,89%
Wskaźnik zadłużenia netto	(zobow.-należn.-pożyczki-sr.pieniężne-wpł.klient.) / Aktywa ogółem *100%	32,14%	29,26%

3.2. WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

Wskaźniki rentowności Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A.

Tabela 11

WSKAŹNIK	WZÓR	2013 r.	2014 r.	2015 r.
Marża zysku brutto ze sprzedaży (w %)	Zysk brutto ze sprzedaży / Przychody ze sprzedaży *100%	16,09%	22,70%	26,07%
Marża zysku brutto z działalności operacyjnej (w %)	Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży *100%	8,22%	18,32%	17,59%
Marża zysku netto (w %)	Zysk netto / Przychody ze sprzedaży *100%	10,39%	16,12%	12,58%

Zwiększenie wielkości działalności oraz poprawa jej efektywności w 2015 roku znalazły odzwierciedlenie w wyraźnej poprawie wskaźników rentowności. Marża zysku brutto ze sprzedaży wzrosła o 3,4 p.p. Nastąpiło jednocześnie niewielkie zmniejszenie rentowności zysku brutto z działalności operacyjnej o około 0,7 p.p. Zmniejszenie rentowności na tym poziomie było spowodowane głównie wielkością przeszacowań wartości nieruchomości, które przy zdecydowanie niższych przychodach w roku 2014, mocniej przełożyło się na wynik brutto z działalności operacyjnej. Grupa Vantage Development 2015 rok zakończyła rentownością netto na poziomie 12,58%, co oznacza zmniejszenie o 3,5 p.p. w porównaniu z rokiem poprzednim, spowodowane zwiększeniem kosztów finansowych w związku ze zwiększeniem poziomu finansowania działalności Grupy kapitałem obcym.

Rentowność sprzedaży w 2015 roku

Tabela 12

Projekt	Przychody	Struktura przychodów	Koszty	Marża bezpośrednia na sprzedaży	
	tys. zł	%	tys. zł	tys. zł	%
Promenady Wrocławskie etap I	2 104	3%	1 559	544	25,9%
Promenady Wrocławskie etap II	30 092	38%	23 564	6 528	21,7%
Promenady Wrocławskie etap III	43 531	55%	33 188	10 343	23,8%
Patio House	2 889	4%	2 185	704	24,4%
Słoneczne Sady	778	1%	761	17	2,2%
wyniki razem	79 393	100%	61 257	18 136	22,8%
Centauris II*	394	0%	374	20	5,0%
Centauris III*	11 561	15%	9 585	1 976	17,1%

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

Zestawienie rentowności projektów, narastająco

Tabela 13

Projekt	Przychody	Struktura przychodów	Koszty	Marża bezpośrednia na sprzedaży	
	tys. zł	%	tys. zł	tys. zł	%
Promenady Wrocławskie etap II	52 268	48%	41 247	11 021	21,1%
Promenady Wrocławskie etap III	43 531	40%	33 188	10 343	23,8%
Patio House	2 889	3%	2 185	704	24,4%
Słoneczne Sady	9 547	9%	10 723	(1 176)	-12,3%
wyniki razem	108 234	100%	87 343	20 892	19,3%
Centauris II*	18 064	100%	16 489	1 575	8,7%
Centauris III*	11 561	15%	9 585	1 976	17,1%

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

W powyższym zestawieniu wyróżnia się negatywnie rentowność projektu Słoneczne Sady. Projekt ten pierwotnie zakładał realizację osiedla domów jednorodzinnych obejmującego ponad 100 obiektów w podwrocławskiej miejscowości Sadków. W latach 2009-2010 Grupa zrealizowała I etap inwestycji obejmujący 16 domów. Rynek domów jednorodzinnych realizowanych przez deweloperów okazał się jednak zbyt mało interesujący dla nabywców. Grupa prowadziła sprzedaż zrealizowanych domów do

2015 roku kiedy to zawarto ostatnią transakcję. Długi okres sprzedaży oraz konieczność kilkukrotnego dostosowania cen do rynku wpłynęła na negatywną rentowność tego projektu. Ostatecznie Grupa zrezygnowała z dalszych działań na rynku domów jednorodzinnych.

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

W 2015 roku nie wystąpiły nietypowe zdarzenia, które miały wpływ na wynik z działalności.

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

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2015 rok.

6. ZASADY SPORZĄDZANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

a) PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z:

- Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w kształcie zatwierdzonym przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”),
- Ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz. U. 2013, poz. 330, z późniejszymi zmianami), w zakresie nieuregulowanym Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

b) FORMAT SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się z:

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w tysiącach polskich złotych. Polski złoty jest walutą funkcjonalną.

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy tj. od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanych pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2014 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym oraz w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych

zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku.

d) ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI EMITENTA ORAZ JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ

Sprawozdanie finansowe Grupy oraz Emitenta zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym. Zarząd Spółki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Emitenta lub jego spółek zależnych w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

e) PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI I METODY OBLICZENIOWE

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską (UE).

Grupa analizuje zmiany MSR pod kątem działalności wszystkich Spółek z Grupy Kapitałowej i dokonuje aktualizacji zasad (polityki) rachunkowości zgodnie ze zmianami w MSSF/MSR.

f) STANDARDY I INTERPRETACJE ZASTOSOWANE PO RAZ PIERWSZY

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa przyjęła wszystkie nowe i zaktualizowane standardy oraz interpretacje, wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz zatwierdzone do stosowania w Unii Europejskiej (UE), mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w rocznych okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2015 roku: Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2011-2013 obejmujące:

- **Zmiany do MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć**
Zmiany wyjaśniają, że nie tylko wspólne przedsięwzięcia, ale również wspólne ustalenia umowne pozostają poza zakresem MSSF 3. Wyjątek ten stosuje się jedynie do sporządzania sprawozdania finansowego wspólnego ustalenia umownego. Zmiana ta stosowana jest prospektywnie. Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.
- **Zmiany do MSSF 13 Wycena według wartości godziwej**
Zmiany wyjaśniają, że wyjątek dotyczący portfela inwestycyjnego ma zastosowanie nie tylko do aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, ale także do innych umów objętych MSR 39. Zmiany stosuje się prospektywnie. Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.
- **Zmiany do MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne**
Opis dodatkowych usług opisany w MSR 40 rozróżnia nieruchomości inwestycyjne od nieruchomości zajmowanych przez właściciela (to jest od rzeczowych aktywów trwałych). Zmiana stosowana jest prospektywnie i wyjaśnia, że to MSSF 3, a nie definicja dodatkowych usług zawarta w MSR 40, używany jest do określenia czy transakcja jest nabyciem aktywa czy też przedsięwzięcia. Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.

- **KIMSF 21 Opłaty publiczne**

Interpretacja wyjaśnia, że jednostka ujmuje zobowiązanie z tytułu opłaty publicznej w momencie, gdy nastąpi zdarzenie obligujące, czyli działanie, które wywołuje konieczność uiszczenia opłaty zgodnie z przepisami. W przypadku opłat należnych po przekroczeniu minimalnego progu, jednostka nie rozpoznaje zobowiązania do momentu, gdy zostanie osiągnięty ten próg. KIMSF 21 stosowany jest retrospektywnie. Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.

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

g) ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA JEDNOSTKOWEGO

Jednostkowe sprawozdania finansowe jednostek powiązanych objętych konsolidacją zostały sporządzone zgodnie z Ustawą o rachunkowości, a następnie na potrzebę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego przekształcone i doprowadzone do zasad rachunkowości, jakie stosuje jednostka dominująca. Ponadto w przypadku spółek, których rok obrotowy jest inny niż rok obrotowy Grupy, sporządzono odrębne dane finansowe za okres zgodny z rokiem obrotowym jednostki dominującej. Szczegółowe zasady rachunkowości stosowane przez Grupę zostały opisane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym.

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia skróconych sprawozdań finansowych są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Grupy i Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku.

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

W ocenie Zarządu Grupa Vantage Development znajduje się obecnie w bardzo dobrej sytuacji finansowej. Dostępne środki oraz bezpieczne wskaźniki zadłużenia umożliwiające pozyskanie nowych źródeł finansowania, zapewniają Grupie możliwość realizacji kolejnych projektów inwestycyjnych. Zgodnie z założeniami będą one finansowane ze środków własnych Spółki oraz spółek z Grupy, jak również z kredytów bankowych czy emisji dłużnych papierów wartościowych.

W roku 2015 w Spółce i w spółkach z Grupy nie wystąpiły zdarzenia istotne dla oceny sytuacji finansowej, które mogłyby negatywnie wpłynąć na możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych w kolejnych okresach.

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

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

W okresie objętym sprawozdaniem w Grupie Kapitałowej nie nastąpiło żadne wypowiedzenie umów dotyczących kredytów i pożyczek udzielonych w latach poprzednich oraz w 2015 roku.

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

- umowa kredytu inwestycyjnego nr. 72 1020 5226 0000 6396 0103 4644 z dnia 03.07.2012r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością- Invest - sp.k. a PKO BP S.A.
- umowa Kredytu Inwestycyjnego nr. 58 1020 5226 0000 6296 0127 8027 z dnia 29.05.2014r. pomiędzy VD Retail sp. z o.o. a PKO BP S.A.
- umowa kredytu obrotowego odnawialnego nr. 59 1020 5226 0000 6902 0462 1886 z dnia 29.05.2014r. pomiędzy VD Retail sp. z o.o. a PKO BP S.A.
- umowa Kredytowa nr. 09/067/14/Z/LI z dnia 31.07.2014r. z dnia 31.07.2014r. pomiędzy mBank S.A. a VD Retail II sp. z o.o.
- umowa Kredytowa o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności nr. U0002589997270A z dnia 30.06.2014r. pomiędzy Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a Alior Bank S.A.
- umowa Kredytowa o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym nr. U0002589997270B z dnia 30.06.2014r. pomiędzy Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a Alior Bank S.A.
- umowa Kredytu nieodnawialnego na finansowanie bieżącej działalności nr. U0002444658361A z dnia 15.11.2013r. pomiędzy Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a Alior Bank S.A.
- umowa Kredytowa o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym nr. U0002444658361B z dnia 15.11.2013 pomiędzy Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a Alior Bank S.A.
- umowa Kredytowa Limitu wierzytelności nr. U0002444658361C z dnia 15.11.2013 pomiędzy Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a Alior Bank S.A.
- umowa Kredytu Inwestycyjnego Nowy Dom Sprzedaż nr. 72 1020 5226 0000 6096 0141 3285 z dnia 12.01.2015r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp.k. a PKO BP S.A.
- umowa Kredytu Obrotowego Nieodnawialnego w Walucie Polskiej nr. 03 1020 5226 0000 6296 0142 2674 z dnia 12.01.2015r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp.k. a PKO BP S.A.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku w Grupie zawarto następujące umowy kredytowe z podmiotami zewnętrznymi:

Tabela 14

UMOWY ZAWARTE W OKRESIE OD 01.2015R. DO 12.2015R.				
Opis	Kwota wynikająca z umowy w tys. złotych	Oprocentowanie		Termin spłaty
Umowa Kredytu Inwestycyjnego Nowy Dom Sprzedaż nr. 72 1020 5226 0000 6096 0141 3285 z dnia 12.01.2015r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp.k. a PKO BP S.A.	10 443	marża +	WIBOR 3M	Kredyt spłacono w dniu 10.11.2015r.
Umowa Kredytu Obrotowego Nieodnawialnego w Walucie Polskiej nr. 03 1020 5226 0000 6296 0142 2674 z dnia 12.01.2015r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp.k. a PKO BP S.A.	1 300	marża +	WIBOR 1M	Kredyt spłacono w dniu 10.11.2015r.
Umowa kredytu nr 15/0011 z dnia 22.04.2015 pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Invest - sp. k. (wcześniej VD Invest sp. z o.o.) a mBank Hipoteczny S.A.	20 000	marża +	WIBOR 6M	7 kwiecień 2030
Umowa kredytowa nr U0002965085477 o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 23.09.2015r., pomiędzy Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a Alior Bankiem S.A.	57 500	marża +	WIBOR 3M	22 wrzesień 2018
Umowa kredytowa nr U0002965085793 o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 23.09.2015r., pomiędzy Promenady IV VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a Alior Bankiem S.A.	5 000	marża +	WIBOR 3M	22 wrzesień 2017
Umowa Kredytu Inwestycyjnego nr U0002901351938 z dnia 24.06.2015r., pomiędzy VD Retail sp. z o.o. a Alior Bank S.A.	12 800	marża +	WIBOR 1M	31 maj 2021
Umowa Kredytowa Limitu Wierzytelności nr U0002901352178 z dnia 26.06.2015r., pomiędzy VD Retail sp. z o.o. a Alior Bank S.A.	1 950	-	-	23 sierpień 2018
Umowa kredytowa nr U0002805818441 o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 19.02.2015r., pomiędzy Centauris II IPD INVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a Alior Bankiem S.A.	34 162	marża +	WIBOR 3M	18 sierpień 2017
Umowa kredytowa nr U0002805818663 o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 19.02.2015r., pomiędzy Centauris II IPD INVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a Alior Bankiem S.A.	2 000	marża +	WIBOR 3M	18 luty 2017
Umowa Kredytowa z dnia 23.10.2015r., pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp.k. a Bank Polska Kasa. Opieki S.A.	84 020	marża +	WBOR 1M	31 grudzień 2018

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku w Grupie zawarto następujące umowy pożyczek z podmiotami zewnętrznymi:

- umowa pożyczki z dnia 14.01.2015 r. zawarta pomiędzy spółkami BNM – 3 sp. z o.o. a Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. na kwotę 1.000.000,00 zł,
- umowa pożyczki z dnia 26.10.2015 r. zawarta pomiędzy spółkami BNM – 3 sp. z o.o. a Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. na kwotę 1.000.000,00 zł,

2. INFORMACJE O UDZIELONYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM POŻYCZKACH

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku w Grupie zawarto następujące umowy pożyczek:

Tabela 15

Wykaz pożyczek								
Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Wartość pożyczki (tys. zł)	Stan na dzień 31.12.2015	Termin Spłaty	Zabezpieczenie	Spłata odsetek i pożyczki	%
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k	IPD Południe sp. z o.o. (wcześniej Office VD sp. z o.o. S.K.A.)	23.07.2015	7 360	7 360	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	Jednorazowa spłata pożyczki. Spłata miesięcznie naliczanych odsetek nastąpi w dniu zwrotu pożyczki	Odsetki naliczane miesięcznie od kwoty pożyczki wg zmiennej stawki procentowej ustalonej na bazie WIBOR 3M z ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, za który zostaną naliczone, powiększonej o marżę.
		30.09.2015	3 750	3 750	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		Razem	11 110	11 110				
	IPD Południe sp. z o.o.	23.07.2015	12 100	12 100	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		15.09.2015	13 300	13 300	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		30.09.2015	550	550	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		26.10.2015	500	500	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		Razem	26 450	26 450	-	-		
	Promenady Zita sp. z o.o.	31.07.2015	31 400	31 400	31.12.2037	brak		
		15.09.2015	4 500	4 500	31.12.2037	brak		
		12.11.2015	13 000	13 000	31.12.2037	brak		
		Razem	48 900	48 900				
	Promenady II VD spółka z ograniczoną	28.07.2015	31 000	18 000	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		

	odpowiedzialnością sp. k.	Razem	31 000	18 000				
	VD ER sp. z o.o.	23.07.2015	6 600	6 000	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		14.09.2015	2 550	2 550	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		Razem	9 150	8 550				
	VD Retail sp. z o.o.	28.07.2015	13 900	13 900	31.12.2021	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		15.09.2015	630	630	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		24.09.2015	500	500	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		27.11.2015	650	650	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		Razem	15 680	15 680				
	VD Retail II sp. z o.o.	31.07.2015	14 900	14 900	31.12.2030	brak		
		Razem	14 900	14 900				
	Promenady Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	27.07.2015	12 025	12 025	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		Razem	12 025	12 025				
	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k.	27.07.2015	23 700	23 700	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		15.09.2015	1 350	1 350	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		23.12.2015	300	300	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		Razem	25 350	25 350				
	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.	27.07.2015	15 000	15 000	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		21.12.2015	600	600	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		

		Razem	15 600	15 600			
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k.	24.07.2015		1 900	1 900	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	
	29.10.2015		13 240	0	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	
	Razem		15 140	1 900			
VD II sp. z o.o.	15.09.2015		160	150	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	
	Razem		160	150			
VD IV sp. z o.o. (wcześniej Moonstone Company sp. z o.o.)	15.09.2015		30	30	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	
	Razem		30	30			
Promenady IV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	21.09.2015		22 800	14 000	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	
	Razem		22 800	14 000			
IPD Invest sp. z o.o.	24.09.2015		30	30	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	
	Razem		30	30			
BNM-3 sp. z o.o.	26.10.2015		1 000	1 000	31.03.2016	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	
	Razem		1 000	1 000			
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k.	09.11.2015		6 500	6 500	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	
	Razem		6 500	6 500			
VD III sp. z o.o.	28.12.2015		188 000	187 300	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	
	Razem		188 000	187 300			
Razem			443 825	407 475			

Tabela 16

Wykaz pożyczek								
Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Wartość pożyczki (tyś zł)	Stan na dzień 31.12.2015	Termin Spłaty	Zabezpieczenie	Spłata odsetek i pożyczki	%
Vantage Development S.A.	Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	23.07.2015	210 000	186 000	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	Jednorazowa spłata pożyczki. Spłata miesięcznie naliczanych odsetek nastąpi w dniu zwrotu pożyczki	Odsetki naliczane miesięcznie od kwoty pożyczki wg zmiennej stawki procentowej ustalonej na bazie WIBOR 3M z ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, za który zostaną naliczone, powiększonej o marżę.
		28.12.2015	190 000	187 000	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		Razem	400 000	373 000				
Razem			400 000	373 000				

3. AKTYWNE PORĘCZENIA I GWARANCJE UDZIELONE I OTRZYMANE PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ORAZ SPÓŁKI Z GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT W 2015 ROKU ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM PORĘCZEŃ I GWARANCJI UDZIELONYCH JEDNOSTKOM POWIĄZANYM WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015 ROKU

3.1 AKTYWNE PORĘCZENIA I GWARANCJE OTRZYMANE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY VANTAGE

Tabela 17

ZABEZPIECZENIE KONTRAKTÓW Z GW								
Ip.	Spółka GK VANTAGE	Kontrahent	Gwarant	Data gwarancji	Nr gwarancji	Kwota	Dotyczy	Data ważności
1	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	Karmar S.A.	Credit Agricole S.A.	2015-12-03	CRD/01/10696	2 083 335	Gwarancja prawidłowego wykonania umowy	2016-02-15
2	Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Erbud S.A.	BNP Paribas S.A.	2014-10-20	GW/000728/14	1 356 427	Należytego wykonania kontraktu / umowy	2016-01-29
3	VD Retail II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Erbud S.A.	ERGO Hestia S.A.	2014-04-17	436000032362	12 350 000	Ubezpieczenie ryzyk budowlanych	2016-01-31
4	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp.k.	Firma Budowlana Antczak Marek sp. z o.o.	BZ WBK S.A.	2014-12-12	DOK6435GWB14 DM	372 525	Gwarancja prawidłowego wykonania umowy	2016-01-31
5	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	Karmar S.A.	Credit Agricole S.A.	2015-03-26	CRD/01/9910	2 703 000	Gwarancja prawidłowego wykonania umowy	2016-05-26
6	Promenady Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	CFE Polska sp. z o.o.	Societe Generale S.A.	2013-11-21	1647/2013/FIN	50 269	Usunięcia wad i usterek	2016-05-30
7	Promenady Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	CFE Polska sp. z o.o.	Societe Generale S.A.	2014-04-11	287/2013/FIN	57 225	Usunięcia wad i usterek	2016-05-31
8	RE Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	TULCON S.A.	PKO BP S.A.	2015-12-30	41 1020 2212 0000 5896 0065 3022	234 958	Usunięcia wad i usterek	2016-06-24
9	Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	BEL-POL sp. z o.o.	ERGO Hestia S.A.	2013-10-29	280000082068	3 245	Demontaż, montaż drzwi + dostawa	2016-09-29
10	Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Erbud S.A.	BGŻ BNP Paribas S.A.	2015-12-07	GW/003363/15	2 157 192	Gwarancja prawidłowego wykonania umowy	2016-11-21

11	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp.k.	Erbud S.A.	mBank S.A.	2015-07-17	MT380090KPB15	2 499 500	Gwarancja prawidłowego wykonania umowy	2016-11-30
12	Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	Aldesa Construcciones S.A.	mBank S.A.	2015-08-26	13158KPB15	4 585 035	Gwarancja prawidłowego wykonania umowy	2016-12-08
13	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Invest sp.k.	ESC sp.j.	Uniqą TU S.A.	2014-01-09	998A 343179	1 408	Usunięcia wad i usterek	2017-01-15
14	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Invest sp.k.	Womar sp. z o.o.	City Handlowy S.A.	2014-07-14	GK14-1950003	7 000	Usunięcia wad i usterek	2017-06-18
15	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Invest sp.k.	Womar sp. z o.o.	City Handlowy S.A.	2014-08-06	GK14-2180015/1	13 275	Usunięcia wad i usterek	2017-06-30
16	Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Erbud S.A.	ING Bank Śląski S.A.	2014-04-25	SLG22100IN14	911 258	Usunięcia wad i usterek	2019-01-28
17	Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Erbud S.A.	ING Bank Śląski S.A.	2014-04-25	SLG22099IN14	818 742	Usunięcia wad i usterek	2019-01-28
18	PRW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Erbud S.A.	BNP Paribas S.A.	2014-07-17	1515/14/WAR	345 099	Gwarancja prawidłowego wykonania umowy	2019-07-16
19	Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	Erbud S.A.	BNP Paribas S.A.	2014-12-31	GW/001332/14	1 647 236	Usunięcia wad i usterek	2019-12-30
20	Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Erbud S.A.	BNP Paribas S.A.	2015-02-13	GW/000328/15	1 193 457	Usunięcia wad i usterek	2020-02-12
21	VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Erbud S.A.	BZ WBK S.A.	2015-03-06	DOK0487GWB15 JG	574 080	Usunięcia wad i usterek	2020-03-13
22	VD Retail II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Erbud S.A.	BZ WBK S.A.	2015-05-07	DOK1239GWB15 JG	656 601	Usunięcia wad i usterek	2020-05-15
23	Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	Erbud S.A.	BGŻ BNP Paribas S.A.	2015-08-06	GW/002069/15	1 586 549	Usunięcia wad i usterek	2020-08-05
24	VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Erbud S.A.	BZ WBK S.A.	2015-09-09	DOK2677GWB15 JG	555 392	Usunięcia wad i usterek	2020-09-20

25	VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	PERSA sp. z o.o.	InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group	2016-01-15	06GG09/0560/16/0001	2 950	Usunięcia wad i usterek	2020-12-11
26	VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	PERSA sp. z o.o.	InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group	2015-12-28	06GG09/0560/16/0002	1 500	Usunięcia wad i usterek	2020-11-04

Tabela 18

ZABEZPIECZENIE UMÓW NAJMU								
GWARANCJE BANKOWE								
lp.	Spółka GK VANTAGE	Kontrahent	Gwarant	Data gwarancji	Nr gwarancji	Kwota	Dotyczy	Data ważności
1	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Invest - sp.k.	Vaco sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	2013-03-18	KL15248IN13	163 775	Dot. umowy najmu	2016-02-26
2	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Invest - sp.k.	Invimed - Europejskie centrum Macierzyństwa sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	2014-07-04	SLG22898IN14	54 010	Dot. umowy najmu	2016-05-13
3	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Invest - sp.k.	Invimed - Europejskie centrum Macierzyństwa sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	2014-07-04	SLG23212IN14	170 698	Dot. umowy najmu	2016-05-13
4	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Invest - sp.k.	NOVAMEDIA INNOVISION sp. z o.o.	RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A.	2014-06-23	CRD/G/0054140	68 857	Dot. umowy najmu	2016-06-23
5	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Invest - sp.k.	Metlife TU na Życie i Reasekuracji S.A.	City Handlowy S.A.	2013-08-08	GK13-2200028	75 194	Dot. umowy najmu	2016-07-27
6	VD Retail II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Grupa Piotr i Paweł sp. z o.o.	RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A.	2014-09-11	CRD/G/0055730	81 602	Dot. umowy najmu	2016-07-29
7	VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Grupa Piotr i Paweł sp. z o.o.	RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A.	2014-08-07	CRD/G/0055114	41 832	Dot. umowy najmu	2016-07-29

8	Promenady Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	QATAR AIRWAYS sp. z o.o.	QATAR-TRADE SERV CENTRE	2014-10-16	404020125082-AMD001-02302-BNE_2015	74 832	Dot. umowy najmu	2016-10-09
9	VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Stoneczko sp. z o.o.	RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A.	2015-10-29	CRD/G/0063913	13 199	Dot. umowy najmu	2016-10-28
10	Promenady Epsilon spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Impel Business Solutions sp. z o.o.	BZ WBK S.A.	2015-01-07	DOK6614GWB14JG	193 805	Dot. umowy najmu	2016-12-31
11	Promenady Epsilon spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Transition Technologies S.A.	mBank S.A.	2015-07-29	MT020024KPB15	125 000	Dot. umowy najmu	2017-06-30
12	VD Retail II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Hydromax sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	2014-09-30	64424082/7983/14	62 672	Dot. umowy najmu	2017-09-03
13	VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Hydromax sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	2014-09-30	44436948/7986/14	58 493	Dot. umowy najmu	2017-09-03
14	Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Impel Cleaning sp. z o.o.	DNB BP S.A.	2014-11-17	4898/14	111 580	Dot. umowy najmu	2017-09-30
15	Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Impel Security Polska sp. z o.o.	DNB BP S.A.	2014-11-17	4897/14	88 384	Dot. umowy najmu	2017-09-30
16	Promenady Epsilon spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Impel Security Polska sp. z o.o.	BZ WBK S.A.	2015-02-27	DOK0285GWB15AR	677	Dot. umowy najmu	2017-11-30
17	VD Retail II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Impel S.A.	RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A.	2015-12-03	CRD/G/0064703	140 000	Dot. umowy najmu	2018-04-03
18	Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Impel S.A. (OPM sp. z o.o.)	RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A.	2015-04-23	CRD/G/0059717	85 000	Dot. umowy najmu	2018-07-20
19	Promenady Epsilon spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Impel Catering sp. z o.o. sp.k.	BZ WBK S.A.	2015-12-31	DOK4131GWB15JG	30 000	Dot. umowy najmu	2018-12-31
20	Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Fortum Power and Heat Polska sp. z o.o.	Handelsbanken	2016-01-19	08976/01/16	810 000	Dot. umowy najmu	2021-03-31
PORĘCZENIA								
Ip.	Spółka GK VANTAGE	Kontrahent	Poręczyciel		Kwota	Dotyczy	Data ważności	
21	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Invest sp.k.	Obsługa Kancelarii sp. z o.o. sp.k.	KBSR Kamiński Baranowska-Seweryn, Rajewicz notariusze sp.p.		22 104	Dot. umowy najmu	2019-04-14	

3.2 AKTYWNE PORĘCZENIE I GWARANCJE UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY VANTAGE

Tabela 19

Zobowiązania warunkowe posiadane przez VD sp. z o.o.			
Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota
1	22.04.2015r.	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. jako Bankiem, VD sp. z o.o., IPD Południe sp. z o.o. jako Udziałowcami oraz VD spółka komandytowa (dawniej: VD Invest sp. z o.o.) jako Kredytobiorcą	VD sp. z o.o. zobowiązał się do: a) Wspierania Kredytobiorcy w realizacji Umowy Kredytu w zakresie, w jakim ta realizacja jest uzależniona od woli Udziałowca b) Ustanowienia i realizowania Zabezpieczeń wynikających z Umowy Kredytu, jako zobowiązań Udziałowca w zakresie, w jakim postanowienia Umowy Kredytu go dotyczą.
2	09.10.2015r.	Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A. oraz VD sp. z o.o. jako Poręczyciel I i Poręczyciel II a FSMnW Wrocław sp. z o.o. jako Wierzyciel	VD sp. z o.o. zobowiązał się solidarnie do: a) Poręczenia zobowiązania wynikającego z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży co do zwrotu Wierzycielowi zaliczek na poczet łącznej Ceny Brutto zdefiniowanej w w/w umowie. b) Poręczenia zobowiązania wynikającego z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży w zakresie Gwarancji Budowlanej

Tabela 20

Zobowiązania warunkowe posiadane przez IPD Południe sp. z o.o.			
Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota
1	22.04.2015r.	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. jako Bankiem, VD sp. z o.o., IPD Południe sp. z o.o. jako Udziałowcami oraz VD spółka komandytowa (dawniej: VD Invest sp. z o.o.) jako Kredytobiorcą	IPD Południe sp. z o.o. zobowiązał się do: a) Wspierania Kredytobiorcy w realizacji Umowy Kredytu w zakresie, w jakim ta realizacja jest uzależniona od woli Udziałowca b) Ustanowienia i realizowania Zabezpieczeń wynikających z Umowy Kredytu, jako zobowiązań Udziałowca w zakresie, w jakim postanowienia Umowy Kredytu go dotyczą.

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

W 2015 roku Vantage Development S.A. nie otrzymał poręczeń i gwarancji.

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

Tabela 21

Zobowiązania warunkowe posiadane przez Vantage Development S.A.			
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 sp. z o.o. 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	05.08.2014r.	Umowa wsparcia projektu pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Udziałowcem oraz VD Retail II sp. z o.o. 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.

3	22.04.2015r.	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Gwarantem oraz VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Invest spółka komandytowa (dawniej: VD Invest sp. z o.o.) jako Kredytobiorcą	Vantage Development S.A. zobowiązał się do: a) Wspierania Kredytobiorcy w realizacji Umowy Kredytu i Projektu w zakresie, w jakim realizacja Umowy Kredytu i Projektu jest uzależniona od woli Sponsora, a których nie wykonanie będzie jednoznaczne z wystąpieniem Przypadku Naruszenia. b) W przypadku wystąpienia Przekroczenia Kosztów Budowy, Vantage Development S.A. lub inna spółka z Grupy Kapitałowej zawrze z Kredytobiorcą odpowiednie umowy pożyczki („Umowy Pożyczki”) i udzieli pożyczek w celu pokrycia przez Kredytobiorcę wszelkich kosztów wynikłych w związku z Przekroczeniem Kosztów Budowy, ujętych w Budżecie Projektu.
4	09.10.2015r.	Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A. oraz VD sp. z o.o. jako Poręczyciel I i Poręczyciel II a FSMnW Wrocław sp. z o.o. jako Wierzyciel	Vantage Development S.A. zobowiązał się solidarnie do: a) Poręczenia zobowiązania wynikającego z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży co do zwrotu Wierzycielowi zaliczek na poczet łącznej Ceny Brutto zdefiniowanej w w/w umowie. b) Poręczenia zobowiązania wynikającego z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży w zakresie Gwarancji Budowlanej

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

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

5. INFORMACJA O RYZYKACH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzystają spółki Grupy należą kredyty bankowe, umowy leasingu finansowego i operacyjnego, obligacje oraz udzielane i otrzymane w spółkach Grupy pożyczki. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Spółki Grupy posiadają również aktywa finansowe, takie jak należności z tytułu dostaw i usług, środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych stosowanych w Spółkach Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, przepływów pieniężnych, ryzyko płynności oraz ryzyko kredytowe. Spółki Grupy weryfikują i uzgadniają zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ

Zobowiązania finansowe utrzymywane są do terminu wymagalności. Efektywne oprocentowanie zobowiązań finansowych jest równe nominalnej stopie procentowej. Wysokość oprocentowania ustala się w większości w oparciu o stawkę WIBOR 1M lub WIBOR 3M powiększoną o wynegocjowaną marżę.

W okresie sprawozdawczym w celu zabezpieczenia płatności odsetek z tytułu kredytów spółki Grupy stosowały między innymi instrumenty pochodne (IRS).

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

Tabela 22

	Wpływ na wynik finansowy
31 grudnia 2015 roku	
Aktywa zmiennie procentowe	601
Pasywa zmiennie procentowe	(2 290)
31 grudnia 2014 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	357
Pasywa zmiennoprocentowe	(1 406)

RYZIKO KREDYTOWE

Ryzykiem kredytowym zarządza się na szczeblu całej Grupy. Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także zaangażowania kredytowego w odniesieniu do klientów – co obejmuje również nierozliczone należności i zobowiązania do zawarcia transakcji.

W przypadku tych aktywów finansowych, które nie są przeterminowane ani nie utraciły na wartości. Zarząd nie przewiduje żadnych strat z tytułu nie wywiązania się kontrahentów ze zobowiązań.

RYZIKO WALUTOWE

W związku z realizacją kolejnego etapu inwestycji biurowej Promenady Zita w dniu 16 grudnia 2015 r. spółka Promenady ZITA sp. z o.o. zawarła dodatkową walutową transakcję zabezpieczającą - transakcja zabezpieczenia przed spadkiem kursu walutowego na transzę związaną z realizacją etapu D A inwestycji, co daje możliwość sprzedaży waluty po stałym ustalonym z góry kursie, niezależnym od kursu rynkowego w dniu zapadalności. W przypadku spadku rynkowego kursu walutowego, waluta sprzedawana jest po kursie wyższym niż rynkowy, w przypadku wzrostu kursu odnotowywana jest strata wynikająca z obowiązku sprzedaży waluty po kursie niższym, gorszym od rynkowego. W przedmiotowym zakresie dla kredytu inwestycyjnego przyznanego na realizację biurowca Promenady ZITA każda transza kredytu dla etapu B oraz C została zabezpieczona walutową transakcją terminową w wysokości 70% jej planowanej wysokości, a w przypadku etapu D A każda transza kredytu została zabezpieczona walutową transakcją terminową w wysokości 78% jej planowanej wysokości, zgodnie z planowanym w odstępach miesięcznych harmonogramem wypłat kredytu w okresie maj 2014 – kwiecień 2016.

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ

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

z działalności operacyjnej. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie ze źródeł finansowania, takich jak kredyty inwestycyjne, pożyczki, obligacje, leasing. Na dzień 31 grudnia 2015 roku faktycznego zaangażowania kredytowego Grupy rozdzielone jest pomiędzy:

- Alior Bank S.A. – 6%,
- mBank Hipoteczny S.A. – 94%,

W umowach kredytów i pożyczek występują klauzule mówiące o wcześniejszej spłacie w przypadku pogorszenia sytuacji finansowej spółek. Wskaźniki finansowe określające zdolność do spłaty zobowiązań dla Grupy są na bezpiecznym poziomie.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku w terminie do 1 roku do spłaty przypada 2% wartości nominalnej zaciągniętych przez Grupę kredytów.

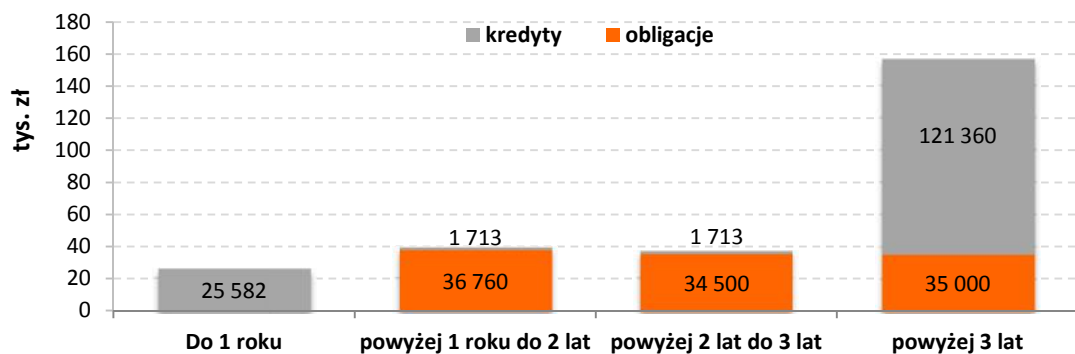
RYZYKA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

Aktywa finansowe oraz zobowiązania finansowe z wyjątkiem należności i zobowiązań pozostałych narażone są na ryzyko stopy procentowej.

Należności są wykazywane w wartości kwot pierwotnie zafakturowanych pomniejszonych o odpisy aktualizujące. Zobowiązania pozostałe są wykazywane w wartości kwot pierwotnie zafakturowanych. Z uwagi na krótkie terminy płatności należności i zobowiązań, w ich przypadku efekt dyskonta byłby nieistotny. W związku z powyższym należności i zobowiązania pozostałe nie są narażone na ryzyko stopy procentowej. Pożyczki i należności narażone są na ryzyko kredytowe.

6. EMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM

Wykres 10



W ocenie spółki rok 2015 na rynku obligacji to dla emitentów dobry okres. Zwiększyły się zasoby wolnych środków u inwestorów, do tego w środowisku niskich stóp procentowych inwestorzy poszukiwali alternatywnych dla lokat bankowych czy obligacji skarbowych możliwości inwestycyjnych co wpłynęło na poprawę warunków emisji w trzech głównych aspektach:

- koszty – w porównaniu do emisji z poprzednich lat marże, które uzyskiwała Grupa spadły z poziomu 5,5% - 6,0% przy obligacjach zabezpieczonych do 4,3% w seriach zabezpieczonych i 4,95% w seriach niezabezpieczonych,

- okres emisji – pierwsze emisje dokonywane przez Grupę przewidywały terminy wykupu w okresie 2 i 3 lat. Emisje uplasowane w roku 2015 roku miały terminy wykupu 3 i 4 letnie ,
- zabezpieczenie – inwestorzy nabrali większego zaufania do branży deweloperskiej przez co łatwiej było plasować również obligacje niezabezpieczone co daje Grupie znacznie większą elastyczność z uwagi na brak konieczności zamrażania aktywów.

6.1 EMISJA OBLIGACJI

W dniu 3 lutego 2015 roku Spółka wyemitowała 10.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą G, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami”), o wartości nominalnej 1 000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 10 000 000,00 zł (dziesięć milionów złotych), oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 3M, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 36 (trzydziestu sześciu) miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji. W dniu 3 lutego 2015 r. Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 10 000 000,00 zł (dziesięć milionów złotych).

W dniu 27 marca 2015 roku Spółka wyemitowała 24.530 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą H, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami”), o wartości nominalnej 1 000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 24 530 000,00 zł (dwadzieścia cztery miliony pięćset trzydzieści tysięcy złotych), oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 3 powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 36 (trzydziestu sześciu) miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji. W dniu 2 kwietnia 2015 Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 24 530 000,00 zł (dwadzieścia cztery miliony pięćset trzydzieści tysięcy złotych).

W dniu 28 kwietnia 2015 roku Spółka wyemitowała 100.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą I, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami”), o wartości nominalnej 100,00 (sto złotych) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 10 000 000,00 zł (dziesięć milionów złotych), oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 3M, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 36 (trzydziestu sześciu) miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji. W dniu 18 maja 2015 r. Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 10 000 000,00 zł (dziesięć milionów złotych).

W dniu 24 sierpnia 2015 roku Spółka wyemitowała 10.000 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą K, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami”), o wartości nominalnej 1 000,00 (jeden tysiąc złotych) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 10 000 000,00 zł (dziesięć milionów złotych), oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 3M, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 48 (czterdzieści osiem) miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji. W dniu 10 września 2015 r. Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 10 000 000,00 zł (dziesięć milionów złotych).

W dniu 24 sierpnia 2015 roku Spółka wyemitowała 15.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą L, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami”), o wartości nominalnej 1000,00 (jeden tysiąc złotych) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 15 000 000,00 zł (piętnaście milionów złotych), oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 3M, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 48 (czterdzieści osiem) miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości

nominalnej jednej Obligacji. W dniu 22 września 2015 r. Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 15 000 000,00 zł (piętnaście milionów złotych).

6.2 WYKUP OBLIGACJI

W dniu 18 maja 2015 roku Spółka za pośrednictwem Domu Maklerskiego Banku BPS S.A. dokonała wykupu 9.900 (dziewięć tysięcy dziewięćset) sztuk Obligacji zwykłych na okaziciela, nie mających formy dokumentu, zabezpieczonych serii A, wyemitowanych w dniu 18 maja 2012 roku po cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej wynoszącej 1 000,00 (jeden tysiąc złotych) i łącznej wartości nominalnej Obligacji 9 900 000,00 (dziewięć milionów dziewięćset tysięcy złotych). Wykup dotyczył wszystkich Obligacji serii A.

W dniu 10 sierpnia 2015 roku Spółka za pośrednictwem KDPW S.A. dokonała wykupu 200 000 (dwustu tysięcy) sztuk Obligacji na okaziciela, nie mających formy dokumentu, zabezpieczonych serii D, wyemitowanych w dniu 02 sierpnia 2013 roku po cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej wynoszącej 100,00 (sto złotych) i łącznej wartości nominalnej Obligacji 20 000 000,00 (dwadzieścia milionów złotych). Wykup dotyczył wszystkich Obligacji serii D.

6.3 POZOSTAŁE INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI

Wszystkie emisje Obligacji miały charakter emisji prywatnych. Emisje obligacji, ze względu na ich wartość nie uzasadniały przekazania przez Spółkę raportów bieżących oraz w ocenie Spółki emisje obligacji nie były istotne dla prowadzenia dalszej działalności przez Spółkę i jej Grupę.

Poza wskazanymi powyżej w 2015 roku nastąpiło kilka emisji obligacji wewnątrz Grupy Kapitałowej, które nie mają wpływu na sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

Tabela 23

EMISJA OBLIGACJI VANTAGE DEVELOPMENT S.A.												
EMITENT	OBLIGATARIUSZ	data nabycia	data wykupu	cena nabycia w PLN (tyś zł)	wartość nominalna 1 Obligacji	cena emisyjna 1 Obligacji	seria, nr, oprocentowanie Obligacji			stan na koniec 31.12.2015		
							seria	od	do	nr		
Vantage Development S.A.	Promenady Epsilon VD sp. z o.o.	27.07.2015	31.12.2019	18 000	2 000	2 000	J	1	9	WIBOR 3M + marża	od 1 do 9	18 000
	PRW sp. z o.o.	27.07.2015	31.12.2019	36 000	2 000	2 000	J	10	27		od 11 do 27	34 000
razem				54 000								52 000

Z wyjątkiem wyżej opisanej transakcji, w prezentowanym okresie sprawozdawczym nie miały miejsca inne transakcje: emisji, wykupu oraz spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

6.4 WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW OBLIGACJI

W 2015 roku Grupa wyemitowała pięć serii obligacji o łącznej wartości 69,5 mln. zł. Ponad 43% tej kwoty została przeznaczona na wykup poprzednich emisji (9,9 mln zł w terminie zapadalności, 20 mln zł przed terminem zapadalności w związku z koniecznością zwolnienia zabezpieczeń z gruntów, na których rozpoczynana była realizacja projektów). Kolejne 14,5 mln. zł przeznaczono na zakup gruntu

pod projekt Nowy Gaj. Pozostałe 25 mln zł zostało wykorzystane już na początku roku 2016 na zakup dwóch nowych nieruchomości pod projekty mieszkaniowe w Warszawie.

V. Dodatkowe informacje o strukturze organizacyjnej Grupy Vantage Development

1. POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE I KAPITAŁOWE Z INNYMI PODMIOTAMI

a. POWIĄZANIA SPÓŁKI W ROKU OBROTOWYM 2015 KSZTAŁTOWAŁY SIĘ NASTĘPUJĄCO:

- W okresie od dnia 18 marca 2015 roku do dnia 30 listopada 2015 roku Spółka była powiązana kapitałowo ze spółką Asset Rent Management sp. z o.o. - podmiot pośrednio kontrolowany przez Pana Grzegorza Dzika.
- W okresie od dnia 23 czerwca 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku Spółka była powiązana kapitałowo ze spółką Trade Bridge Czechy A.S. z siedzibą w Pradze. Pan Józef Biegaj jest podmiotem dominującym wobec Trade Bridge Czechy A.S. tj. jest większościowym akcjonariuszem oraz sprawuje w spółce Trade Bridge Czechy A.S. funkcję Członka Zarządu .
- W okresie od dnia 24 czerwca 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku Spółka była powiązana kapitałowo ze spółką Nutit A.S. z siedzibą w Pradze. Pan Grzegorz Dzik, jest podmiotem dominującym wobec Nutit A.S., tj. jest jej większościowym akcjonariuszem oraz sprawuje w niej funkcję Członka Zarządu.
- W okresie od dnia 30 listopada 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku Spółka była powiązana kapitałowo ze spółką ARM Finanse sp. z o.o. - podmiot pośrednio kontrolowany przez Pana Grzegorza Dzika.
- Spółka jest również powiązana ze spółkami z Grupy Kapitałowej Vantage Development. Grupa Vantage to zbiór spółek związanych z działalnością deweloperską, skupionych wokół Spółki. W skład Grupy Vantage wchodzi spółki celowe, zależne i współzależne od Spółki w rozumieniu MSR, które podlegają konsolidacji w ramach sprawozdania finansowego Spółki.

b. SPÓŁKA POWIĄZANA JEST ORGANIZACYJNE Z:

- **BNM - 3 sp. z o.o.** – Spółka realizuje projekt deweloperski osiedla mieszkaniowego Centauris, BNM -3 sp. z o.o. uczestniczy w projekcie jako podmiot współzarządzający sprzedają mieszkań.
- **Parkowa Ostoja sp. z o.o.** – Spółka Vantage Development S.A. realizowała projekt deweloperski osiedla mieszkaniowego jako zarządzający inwestycją i sprzedają mieszkań na podstawie umowy ze spółką Parkowa Ostoja sp. z o.o. Wspólnikiem spółki Parkowa Ostoja sp. z o.o. jest spółka RE Wrocław sp. z o.o. Parkowa Ostoja sp. z o.o. obecnie nie prowadzi działalności operacyjnej. W 2015 roku rozpoczęto likwidację spółki, której wszelkie zobowiązania przejmie spółka RE Wrocław sp. z o.o.
- **RE Wrocław sp. z o.o.** – Spółka Vantage Development S.A. zarządzała sprzedażą mieszkań w inwestycji Parkowa Ostoja, którą w roku 2013 przejęła spółka RE Wrocław sp. z o.o. Jedynym wspólnikiem spółki RE Wrocław sp. z o.o. jest Pan Grzegorz Dzik.

c. SPÓŁKA JEST JEDNOCZEŚNIE POWIĄZANA ORGANIZACYJNIE ZE SPÓŁKAMI Z GRUPY VANTAGE, W SZCZEGÓLNOŚCI JAKO ZARZĄDZAJĄCY INWESTYCIĄ I SPRZEDAŻĄ MIESZKAŃ NA PODSTAWIE UMÓW ZAWARTYCH ZE SPÓŁKAMI Z GRUPY VANTAGE.

d. POZA ZAWIĄZANIEM NOWYCH SPÓŁEK W 2015 ROKU ORAZ PO DNIU BILANSOWYM NASTĄPIŁY NASTĘPUJĄCE ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE:

- **Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k.**

W dniu 16 września 2014 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 9 stycznia 2015 roku.

- **Przekształcenie spółki VD Retail III sp. z o.o. w spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII sp. k.**

W dniu 7 listopada 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno-prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 27 stycznia 2015 roku.

- **Przekształcenie spółki VD Mieszkania VIII sp. z o.o. w spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k.**

W dniu 7 listopada 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno-prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 27 stycznia 2015 roku.

- **Przekształcenie spółki IRE VD sp. z o.o. S.K.A. w spółkę IRE VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 30 grudnia 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno-prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru w dniu 2 lutego 2015 roku.

- **Przekształcenie spółki Promenady Wrocławskie VD sp. z o.o. S.K.A. w spółkę Promenady Wrocławskie VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 30 grudnia 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno-prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru w dniu 9 lutego 2015 roku.

- **Sprzedaż udziałów spółki Centauris BIS sp. z o.o.**

W dniu 23 stycznia 2015 roku spółka BNM – 3 sp. z o.o. dokonała zbycia na rzecz spółki IPD Invest sp. z o.o. wszystkich posiadanych przez BNM – 3 sp. z o.o. udziałów spółki Centauris BIS sp. z o.o. Tym samym od dnia 23 stycznia 2015 roku spółka Centauris BIS sp. z o.o. jest jednoosobową spółką, której jedynym wspólnikiem jest spółka IPD Invest sp. z o.o.

- **Przekształcenie spółki Promenady III VD sp. z o.o. S.K.A. w spółkę Promenady III VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 30 grudnia 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno-prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru w dniu 3 marca 2015 roku.

- **Wniesienie aportu do spółki Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (obecnie: Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.)**

W dniu 22 grudnia 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii B. Jednocześnie Zgromadzenie dokonało zmian w statucie spółki, w tym zmiany firmy pod którą działa spółka. Zmiany zostały wpisane do rejestru w dniu 16 lutego 2015 roku. Od dnia rejestracji spółka działała pod firmą Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Zmianie uległa też struktura akcjonariatu, który po transakcji kształtował się następująco: 50,75% Vantage Development S.A, 45,61% Finanse VD sp. z o.o., 3,64% IRE VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

- **Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością VD Mieszkania XII sp. k.**

W dniu 16 września 2014 roku zawarta została umowa spółki komandytovej działającej pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością VD Mieszkania XII sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 3 kwietnia 2015 roku.

- **Zawiązanie spółki VD III sp. z o.o.**

W dniu 8 kwietnia 2015 roku została zawiązana spółka zorganizowana w formie organizacyjno-prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością działająca pod firmą VD III sp. z o.o. Jedynym wspólnikiem Emitent. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 18 maja 2015 roku

- **Nabycie 100% udziałów spółki Moonstone Company sp. z o.o. (obecnie: VD IV sp. z o.o.)**

W dniu 16 kwietnia 2015 roku spółka PRW sp. z o.o. nabyła 100% udziałów spółki Moonstone Company sp. z o.o.

- **Zmiana struktury wspólników w spółce Promenady II VD spółka z o.o.**

W dniu 29 kwietnia 2015 roku Emitent sprzedał jeden udział spółki Promenady II VD sp. z o.o. do spółki VD sp. z o.o.

- **Przekształcenie spółki Promenady Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w spółkę Promenady Epsilon VD sp. z o.o.**

W dniu 10 lutego 2015 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno-prawnej spółki komandytowo - akcyjnej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru w dniu 8 maja 2015 roku.

- **Połączenie spółki VD ER sp. z o.o. ze spółką IPD Centrum sp. z o.o.**

W dniu 28 maja 2015 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS postanowieniem dokonał połączenia spółek VD ER sp. z o.o. ze spółką IPD Centrum sp. z o.o. Połączenie nastąpiło w sposób określony w art. 492 § 1 pkt 1) Kodeksu Spółek Handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku IPD Centrum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (spółka przejmowana) na VD ER sp. z o.o. (spółka przejmująca), poprzez podwyższenie kapitału zakładowego spółki Przejmującej (łącznie przez przejęcie).

- **Zakończenie czynności likwidacyjnych spółki Promenady Wrocławskie VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 29 maja 2015 roku likwidatorzy spółki Promenady Wrocławskie VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zakończyli czynności likwidacyjne spółki i złożyli do Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydziału Gospodarczego KRS wniosek o wykreślenie spółki z rejestru. Spółka została wykreślona z rejestru w dniu 15 lipca 2015 roku.

- **Zmiana wspólnika w spółce PRW sp. z o.o.**

W związku z zakończeniem czynności likwidacyjnych spółki Promenady Wrocławskie VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. i podziałem jej majątku pomiędzy wspólników, wspólnikiem spółki PRW sp. z o.o. w miejsce spółki Promenady Wrocławskie VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w likwidacji weszła spółka Vantage Development S.A.

- **Zakończenie czynności likwidacyjnych spółki Promenady III VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 29 maja 2015 roku likwidatorzy spółki Promenady III VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zakończyli czynności likwidacyjne spółki i złożyli do Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydziału Gospodarczego KRS wniosek o wykreślenie spółki z rejestru. Spółka została wykreślona z rejestru w dniu 4 grudnia 2015 roku.

- **Zmiana komandytariusza w spółce Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W związku z zakończeniem czynności likwidacyjnych spółki Promenady III VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. i podziałem jej majątku pomiędzy wspólników, komandytariuszem spółki Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w miejsce spółki Promenady

III VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w likwidacji weszła spółka Vantage Development S.A.

- **Zakończenie czynności likwidacyjnych spółki IRE VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 3 czerwca 2015 roku likwidatorzy spółki IRE VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zakończyli czynności likwidacyjne spółki i złożyli do Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydziału Gospodarczego KRS wniosek o wykreślenie spółki z rejestru. Spółka została wykreślona z rejestru w dniu 4 sierpnia 2015 roku.

- **Zmiana struktury akcjonariatu spółki Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.**

W związku z zakończeniem czynności likwidacyjnych spółki IRE VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. i podziałem jej majątku pomiędzy wspólników, akcjonariuszem spółki Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w miejsce spółki IRE VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w likwidacji weszła spółka Vantage Development S.A. Tym samym udział akcjonariusza Vantage Development w spółce Finanse VD II sp. z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. uległ zwiększeniu do 54,39%.

- **Zawiązanie spółki Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 24 kwietnia 2015 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 16 czerwca 2015 roku.

- **Zmiana struktury wspólników w spółce Promenady Epsilon VD sp. z o.o.**

W dniu 22 czerwca 2015 roku spółka VD sp. z o.o. dokonała zbycia 8 udziałów posiadanych w spółce Promenady Epsilon VD sp. z o.o. na rzecz spółki Vantage Development S.A. Tym samym spółka VD sp. z o.o. nie jest już wspólnikiem spółki Promenady Epsilon VD sp. z o.o. Po transakcji wspólnikiem posiadającym 53.055 udziałów jest spółka Vantage Development, a wspólnikiem posiadającym 89.835 udziałów jest spółka PRW sp. z o. o.

- **Zmiana struktury wspólników w spółce Promenady Epsilon sp. z o.o.**

W dniu 22 czerwca 2015 roku spółka Vantage Development S.A. dokonała zbycia 1 udziału w spółce Promenady Epsilon sp. z o.o. na rzecz spółki VD sp. z o.o. Tym samym spółka Promenady Epsilon sp. z o.o. nie jest już jednoosobową spółką. Po transakcji wspólnikiem posiadającym 9.999 udziałów jest spółka Vantage Development S.A., a wspólnikiem posiadającym 1 udział jest spółka VD sp. z o.o.

- **Zmiana struktury wspólników w spółce Promenady ZITA sp. z o.o.**

W dniu 22 czerwca 2015 roku spółka Vantage Development S.A. dokonała zbycia 1 udziału w spółce Promenady ZITA sp. z o.o. na rzecz spółki VD sp. z o.o. Tym samym spółka Promenady ZITA sp. z o.o. nie jest już jednoosobową spółką. Po transakcji wspólnikiem posiadającym 4.999 udziałów jest spółka Vantage Development S.A., a wspólnikiem posiadającym 1 udział jest spółka VD sp. z o.o.

- **Zmiana struktury wspólników w spółce Finanse VD sp. z o.o.**

W dniu 22 czerwca 2015 roku spółka Vantage Development S.A. dokonała zbycia 199 udziałów posiadanych w spółce Finanse VD sp. z o.o. na rzecz spółki VD ER sp. z o.o., a 1 udział zbyła na rzecz spółki VD sp. z o.o. Tym samym spółka Vantage Development S.A. od wskazanego dnia nie była już wspólnikiem spółki Finanse VD sp. z o.o.

- **Przekształcenie spółki Promenady II VD spółka z ograniczona odpowiedzialnością w spółkę Promenady II VD spółka z ograniczona odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 29 maja 2015 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno-prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru w dniu 23 czerwca 2015 roku.

- **Podwyższenie kapitału zakładowego spółki Moonstone Company sp. z o.o. (obecnie: VD IV sp. z o.o.)**

W dniu 25 czerwca 2015 roku NZW spółki Moonstone Company sp. z o.o. uchwałą podwyższyło kapitał zakładowy spółki Moonstone Company sp. z o.o. z kwoty 5.000 złotych do kwoty 19.123.700 złotych. Nowo wyemitowane udziały w podwyższonym kapitale zakładowym spółki Moonstone Company sp. z o.o. zostały objęte przez spółkę PRW sp. z o.o. oraz spółkę Vantage Development S.A. w zamian za wkład niepieniężny w postaci 100% udziałów w spółce Promenady Epsilon VD sp. z o.o. Tym samym spółki Vantage Development S.A. oraz PRW sp. z o.o. wniosły wszystkie posiadane udziały w spółce Promenady Epsilon VD sp. z o.o. do spółki Moonstone Company sp. z o.o. W dniu 23 września 2015 roku sąd dokonał zmiany firmy spółki z Moonstone Company sp. z o.o. na VD IV sp. z o.o. oraz dokonał podwyższenia kapitału zakładowego spółki Moonstone Company spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Vantage Development S.A. posiadała 37,12% udziałów w kapitale zakładowym spółki VD IV sp. z o.o., a spółka PRW sp. z o.o. posiadała 62,88% udziałów w kapitale zakładowym spółki VD IV sp. z o.o.

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

W dniu 25 czerwca 2015 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno-prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru w dniu 20 lipca 2015 roku.

- **Zbycie udziałów w spółce VD II sp. z o.o.**

W dniu 21 lipca 2015 roku spółka Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. dokonała zbycia 100% posiadanych udziałów w spółce VD II sp. z o.o. na rzecz spółki Vantage Development S.A. Tym samym jedynym wspólnikiem spółki VD II sp. z o.o. stała się spółka Vantage Development S.A.

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

W dniu 31 lipca 2015 roku NZW spółki VD III spółka z ograniczoną odpowiedzialnością uchwałą podwyższyło kapitał zakładowy spółki VD III sp. z o.o. z kwoty 5.000 złotych do kwoty 187.800.000

złotych. Nowo wyemitowane udziały w podwyższonym kapitale zakładowym spółki VD III sp. z o.o. zostały objęte przez spółkę Vantage Development S.A. w zamian za wkład niepieniężny w postaci wszystkich udziałów posiadanych w spółce PRW sp. z o.o. W dniu 27 sierpnia 2015 roku, sąd dokonał podwyższenia kapitału zakładowego spółki VD III spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Tym samym Vantage Development S.A. posiadała 99,87% udziałów w kapitale zakładowym spółki VD III sp. z o.o., a spółka VD III sp. z o.o. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki PRW sp. z o.o.

- **Podwyższenie kapitału zakładowego spółki Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (obecnie: Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.)**

W dniu 26 sierpnia 2015 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał podwyższenia kapitału zakładowego spółki Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. o kwotę 239.422,00 zł, tj. z kwoty 150.000,00 zł do kwoty 389.422,00 zł, w drodze emisji zwykłych akcji imiennych serii C w liczbie 239.422, o nominalnej wartości 1,00 zł każda akcja, co stanowi 61,48% kapitału zakładowego. Akcje serii C zostały objęte przez spółki z Grupy Vantage. Po objęciu akcji serii C Vantage Development S.A. posiadała ogólnie 179.340 wszystkich akcji spółki Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., co stanowiło 46,05% w kapitale zakładowym, spółka PRW sp. z o.o. posiadała 26.455 akcji, co stanowiło 6,79% w kapitale zakładowym, Finanse VD sp. z o.o. posiadała ogólnie 178.633 wszystkich akcji, co stanowiło 45,87% w kapitale zakładowym, a spółka Promenady Epsilon VD sp. z o.o. posiadała 4.994 akcje, co stanowiło 1,28% w kapitale zakładowym.

- **Zawiązanie spółki Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 24 kwietnia 2015 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 8 września 2015 roku.

- **Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k.**

W dniu 24 kwietnia 2015 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 16 września 2015 roku.

- **Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k.**

W dniu 24 kwietnia 2015 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS dnia 6 października 2015 roku.

- **Przekształcenie spółki Finanse II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w spółkę Finanse II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 29 maja 2015 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno-prawnej spółki komandytowo - akcyjnej w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru w dniu 6 października 2015 roku.

- **Połączenie spółki IPD Południe sp. z o.o. ze spółką Office VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.**

W dniu 9 października 2015 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS postanowieniem dokonał połączenia spółki IPD Południe sp. z o.o. ze spółką Office VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Połączenie nastąpiło w sposób określony w art. 492 § 1 pkt 1) Kodeksu Spółek Handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Office VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (spółka przejmowana) na IPD Południe sp. z o.o. (spółka przejmująca), poprzez podwyższenie kapitału zakładowego spółki Przejmującej (łącznie przez przejęcie).

- **Zmiana komandytariusza spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k.**

W dniu 1 października 2015 roku spółka Vantage Development S.A. przeniosła na spółkę IPD Południe sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komandytariusza spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k.

- **Przekształcenie spółki Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w spółkę Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 27 października 2015 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno-prawnej spółki komandytowo - akcyjnej w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru w dniu 10 listopada 2015 roku.

- **Zawiązanie spółki Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 1 października 2015 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 17 listopada 2015 roku.

- **Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k.**

W dniu 27 października 2015 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 18 listopada 2015 roku.

- **Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k.**

W dniu 31 lipca 2015 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 27 listopada 2015 roku.

- **Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k.**

W dniu 27 października 2015 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 30 listopada 2015 roku.

- **Zmiana komandytariusza spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.**

W dniu 21 grudnia 2015 roku spółka Vantage Development S.A. przeniósła na spółkę VD ER sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komandytariusza spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.

- **Zmiana komandytariusza spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k.**

W dniu 21 grudnia 2015 roku spółka Vantage Development S.A. przeniósła na spółkę VD ER sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komandytariusza spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k.

- **Zmiana komandytariusza spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k.**

W dniu 21 grudnia 2015 roku spółka Vantage Development S.A. przeniósła na spółkę VD ER sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komandytariusza spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k.

- **Zmiana komandytariusza spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k.**

W dniu 21 grudnia 2015 roku spółka Vantage Development S.A. przeniósła na spółkę VD ER sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komandytariusza spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.

- **Obniżenie kapitału zakładowego spółki VD III sp. z o.o.**

W dniu 29 grudnia 2015 roku postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 18 grudnia 2015 roku, dokonano obniżenia kapitału zakładowego spółki VD III sp. z o.o. z siedzibą we Warszawie, z kwoty 187.800.000,00 zł do kwoty 500.000,00 zł, poprzez automatyczne umorzenie 3.746.000 udziałów, o łącznej wartości nominalnej 187.300.000,00 zł, należących do Vantage Development S.A.

- **Zakończenie czynności likwidacyjnych spółki Centauris BIS sp. z o.o.**

W dniu 31 grudnia 2015 roku likwidatorzy zakończyli działania likwidacyjne spółki Centauris BIS sp. z o.o. Spółka została wykreślona z rejestru po dniu bilansowym, tj. w dniu 17 lutego 2016 roku.

- **Obniżenie kapitału zakładowego spółki PRW sp. z o.o.**

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 15 stycznia 2016 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał rejestracji obniżenia kapitału zakładowego spółki PRW sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, z kwoty 188.805.000,00 zł do kwoty 5.000,00 zł, poprzez dobrowolne umorzenie 377.600 udziałów, o łącznej wartości nominalnej 188.800.000,00 zł, należących do spółki VD III sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, za wynagrodzeniem, pochodzącym z umarzanych udziałów,

- **Przekształcenie spółki Promenady Epsilon spółka z ograniczona odpowiedzialnością w spółkę Epsilon VD spółka z ograniczona odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 3 grudnia 2015 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno-prawnej spółki komandytowo - akcyjnej w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru, po dniu bilansowym, tj. w dniu 1 lutego 2016 roku.

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

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 1 lutego 2016 roku wspólnicy spółki Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. podjęli uchwałę o rozwiązaniu spółki i otwarciu likwidacji. Likwidatorzy zakończyli postępowanie likwidacyjne w dniu 26 lutego 2016 roku. Do dnia przekazania sprawozdania spółka nie została wykreślona z rejestru.

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

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 29 lutego 2015 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno-prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru, po dniu bilansowym, tj. w dniu 10 marca 2016 roku.

2. INFORMACJA O POSIADANYCH ODDZIAŁACH

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem nie posiadała oddziałów.

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

O wszystkich istotnych zdarzeniach, które nastąpiły w roku obrotowym Emitent informował w raportach bieżących oraz okresowych.

Po dniu bilansowym wystąpiły następujące istotne wydarzenia:

- a) W dniu 15 stycznia 2016 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał rejestracji obniżenia kapitału zakładowego spółki PRW sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, z kwoty 188.805.000,00 zł do kwoty 5.000,00 zł, poprzez dobrowolne umorzenie 377.600 udziałów, o łącznej wartości nominalnej 188.800.000,00 zł, należących do spółki VD III sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, za wynagrodzeniem, pochodzącym z umarzanych udziałów, w związku z czym, zgodnie z umową nabycia udziałów w celu umorzenia spółka PRW sp. z o.o. dokona przesunięcia aktywów znacznej wartości, w postaci zapłaty na rzecz spółki VD III sp. z o.o. wynagrodzenia za umarzone udziały w wysokości 187.471.989,70 zł. Zapłata wynagrodzenia za umarzone udziały pomiędzy spółkami z Grupy Emitenta nie ma istotnego wpływu na Grupę Emitenta oraz samego Emitenta, a tym samym nie będzie miało wpływu na wyniki Grupy Emitenta. Przeprowadzona transakcja znajdzie jedynie

odzwierciedlenie w strukturze organizacyjnej Grupy Emitenta. Po transakcji spółka VD III sp. z o.o. posiada nadal bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki PRW sp. z o.o. Transakcja została przeprowadzona w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta przez podmioty powiązane. W transakcji nie brały udziału podmioty spoza Grupy Kapitałowej Emitenta. Kryterium uznania transakcji za znaczącą jest fakt, że wynagrodzenie za umarżane udziały przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta.

- b) W dniu 15 lutego 2016 roku Emitent zawarł ze spółką spoza Grupy Kapitałowej Emitenta, Przedwstępną Warunkową Umowę Sprzedaży 100% udziałów posiadanych przez Emitenta w spółce z Grupy Kapitałowej Emitenta, tj. spółki VD RETAIL II sp. z o.o., która to spółka zrealizowała inwestycję komercyjną w postaci parku handlowego Galaktyka we Wrocławiu. Emitent zakłada zawarcie przyrzeczonej umowy do dnia 15 maja 2016 roku.
- c) W dniu 4 marca 2016 roku, jednostka zależna od Emitenta Spółka Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa („Sprzedający”), zawarła z firmą FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Kupujący”), przedwstępną umowę w przedmiocie realizacji przez Sprzedającego na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Zakładowej, budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami wraz z budowlami i infrastrukturą, w tym techniczną i drogową, naziemnymi i podziemnymi miejscami postojowymi, obejmującego 138 lokali, a następnie sprzedaży przez Sprzedającego na rzecz Kupującego prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oraz sprzedaży prawa własności wybudowanego na nieruchomości budynku wraz z wykończeniem i wyposażeniem lokali, za cenę nie niższą niż 38.303.400,00 złotych netto. W ramach transakcji Sprzedający zawarł z Kupującym umowę najmu gwarantowanego lokali niemieszkalnych.
- d) W dniu 16 marca 2016 roku jednostka zależna od Emitenta spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MIESZKANIA XII sp. k. z siedzibą we Wrocławiu realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Nowy Gaj we Wrocławiu przy ulicy Żegiostowskiej zawarła z firmą ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie, dwie umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o łącznej wartości 52.792.668,27 złotych netto. Umowy dotyczą realizacji tej samej inwestycji, odrębnie dla etapu pierwszego odrębnie dla etapu drugiego.
- e) Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej, które nastąpiły po dniu bilansowym zostały opisane w punkcie 1.4. powyżej.

VI. Oświadczenie o stosowaniu Ładu Korporacyjnego

1. ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA EMITENT, ORAZ MIEJSCE GDZIE TEKST ZBIORU ZASAD JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY

Emitent w 2015 roku podlegał zasadom Ładu korporacyjnego określonym w dokumencie "Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW" w brzmieniu określonym uchwałą nr 19/1307/2012 Rady Giełdy z dnia 21 listopada 2012. Zbiór zasad jest dostępny na stronie <http://www.corp-gov.gpw.pl/>. W roku 2016 Emitent, z wyłączeniami wskazanymi w pkt 3 poniżej będzie stosował „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”.

Natomiast zbiór zasad przestrzeganych przez Emitenta dostępny jest na <http://vantage-S.A..pl/relacje-inwestorskie/raporty/corporate-governance.html>.

2. ZAKRES, W JAKIM EMITENT ODSTĄPIŁ OD POSTANOWIEŃ ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO W ROKU 2015

Zarząd Vantage Development S.A. doceniając rangę zasad ładu korporacyjnego dla zapewnienia przejrzystości stosunków wewnętrznych oraz relacji Emitenta z jego otoczeniem zewnętrznym, a w szczególności z obecnymi i przyszłymi akcjonariuszami Emitenta, wykonując obowiązek nałożony §29 pkt 3 Regulaminu Giełdy, informuje, że przyjął do stosowania wszystkie zasady ładu korporacyjnego określone w dokumencie "Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW" z wyłączeniem:

- a) zasady oznaczonej numerem 1 w części I, w zakresie dotyczącym umożliwienia transmitowania obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrowania przebiegu obrad i upubliczniania go na korporacyjnej stronie Emitenta. Emitent nie przewiduje transmitowania obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet i upublicznienia go na swojej stronie internetowej. Emitent uznaje nowoczesne metody komunikacji, przy czym wykorzystuje je w pełni adekwatnie do istniejącego zapotrzebowania, wymagań rynku oraz istniejącej struktury akcjonariatu Emitenta. W ocenie Emitenta dokumentowanie oraz przebieg dotychczasowych walnych zgromadzeń w sposób pełny i wystarczający zapewnia akcjonariuszom udział w tych zgromadzeniach, jak również ochronę praw przysługujących akcjonariuszom w tym zakresie.
- b) zasady oznaczonej numerem 5 w części I, dotyczącej posiadania polityki wynagrodzeń oraz zasad jej ustalania. Emitent nie planuje wprowadzić polityki wynagrodzeń oraz zasad jej ustalania, dotyczących wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających. Jednakże mając na uwadze umacnianie transparentności Emitenta oraz wzmocnienie ochrony praw akcjonariuszy, w przypadku znaczącej zmiany w składzie organów zarządzających i nadzorujących lub znacznym poszerzeniem składów tych organów Emitent podejmie działania zmierzające do przyjęcia odpowiedniej polityki wynagrodzeń oraz zasad jej ustalania.
- c) zasady oznaczonej numerem 12 w części I, dotyczącej zapewnienia możliwości udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Emitent nie przewiduje możliwości zapewnienia akcjonariuszom udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającym na transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad, albo wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia. Wyłączenie wymienionej zasady związane jest to w znacznym stopniu z zagrożenia bezpieczeństwa przepływu informacji podczas takiej komunikacji. Ponadto istnieje realne ryzyko zaistnienia nieprawidłowości w poprawnej i właściwej identyfikacji uczestników walnego zgromadzenia. Emitent zgodnie z aktami korporacyjnymi zapewnia akcjonariuszom transparentną i łatwo dostępną informację dotyczącą walnych zgromadzeń. Jednakże Emitent nie wyklucza możliwości stosowania powyższej zasady w przyszłości, w przypadku znacznej zmiany struktury akcjonariatu oraz wprowadzeniu odpowiednich środków ochrony.
- d) zasady oznaczonej numerem 1 w części II, dotyczącej zamieszczania na korporacyjnej stronie internetowej Emitenta pytań akcjonariuszy dotyczących spraw objętych porządkiem obrad walnego zgromadzenia, zadawanych przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania. Emitent nie będzie zamieszczać na stronie internetowej pytań akcjonariuszy dotyczących spraw objętych porządkiem obrad, zadawanych przed i w trakcie walnego zgromadzenia i odpowiedzi na nie. Przebieg obrad zgromadzeń Spółki jest protokołowany

wedle ścisłych zasad przez notariusza, stąd Emitent wyklucza potrzebę prowadzenia takiego zapisu przebiegu obrad walnego zgromadzeń, który zawierałby wszystkie wypowiedzi i pytania akcjonariuszy. Emitent zgodnie z obowiązującymi zasadami informacyjnymi umieszcza na korporacyjnej stronie internetowej informacje dotyczące walnego zgromadzenia.

- e) zasady oznaczonej numerem 2 w części II, dotyczącej zapewnienia funkcjonowania swojej strony internetowej w języku angielskim w pełnym zakresie określonym w zasadzie numer 1 pkt 1 w części II. Emitent będzie prowadził korporacyjną stronę internetową w języku angielskim, jednakże rezygnuje z zamieszczania na niej wszystkich informacji w języku angielskim. Biorąc pod uwagę zakres terytorialny i specyfikę działalności Emitenta oraz strukturę akcjonariatu w ocenie Emitenta nie istnieje potrzeba realizacji wskazanej zasady, w szczególności w zakresie dokonywania tłumaczeń raportów bieżących i okresowych. Emitent zakłada, że w przypadku zmiany struktury akcjonariatu oraz zmiany zakresu i specyfiki działalności podejmie wszelkie działania w celu stosowania wskazanej zasady.
- f) Stosowania w pełnym zakresie zasady oznaczonej numerem 8 w części III. Wymieniona zasada dotyczy stosowania w Spółce Załącznika nr 1 do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r., w zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej. W radzie nadzorczej działa Komitet Audytu w rozumieniu przepisu art. 86 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym. Komitet Audytu spełnia Cechy Wspólne opisane w Załączniku nr 1 do wskazanego Zalecenia Komisji Europejskiej, z wyjątkiem Cechy oznaczonej 1.2. zatytułowanej "Skład". Powodem wyłączenia wskazanej Cechy jest fakt, że rada nadzorcza składa się jedynie z sześciu członków, a tylko jeden spośród tych członków spełnia równocześnie warunki niezależności i posiadania kwalifikacji w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej. Poza wskazanym Komitetem Audytu w radzie nadzorczej Emitenta nie został powołany żaden inny komitet. Jeżeli w przyszłości powstaną inne komitety w ramach rady nadzorczej, Emitent podejmie działania w celu stosowania Załącznika nr 1 do wskazanego Zalecenia Komisji Europejskiej.
- g) zasady oznaczonej numerem 10 w części IV, dotyczącej zapewnienia akcjonariuszom możliwości udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Emitent nie przewiduje możliwości zapewnienia akcjonariuszom udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającym na transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad, albo wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia. Wyłączenie wymienionej zasady związane jest to w znacznym stopniu z zagrożenia bezpieczeństwa przepływu informacji podczas takiej komunikacji. Ponadto istnieje realne ryzyko zaistnienia nieprawidłowości w poprawnej i właściwej identyfikacji uczestników walnego zgromadzenia. Emitent zgodnie z aktami korporacyjnymi zapewnia akcjonariuszom transparentną i łatwo dostępną informację dotyczącą walnych zgromadzeń. Jednakże Emitent nie wyklucza możliwości stosowania powyższej zasady w przyszłości, w przypadku znacznej zmiany struktury akcjonariatu oraz wprowadzeniu odpowiednich środków ochrony.

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

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Spółka nie stosuje 3 rekomendacji: IV.R.2., VI.R.1., VI.R.2.

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

I.Z.1.11., I.Z.1.15., I.Z.1.16., I.Z.1.20., II.Z.2., II.Z.7., II.Z.8., II.Z.10.4., III.Z.3., III.Z.4., IV.Z.2., IV.Z.3., V.Z.5., V.Z.6., VI.Z.4.

4. KAPITAŁ ZAKŁADOWY, AKCJONARIUSZE

4.1. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO ZNACZNE PAKIETY AKCJI

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki znaczącymi akcjonariuszami na dzień 31 grudnia 2015 roku i na dzień przekazania sprawozdania byli:

Tabela 24

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Nutit A.S.	29 507 723	47,26%	29 507 723	47,26%
Trade Bridge Czechy A.S.	13 963 692	22,36%	13 963 692	22,36%
Nationale-Nederlanden OFE	5 675 405	9,09%	5 675 405	9,09%

Pan Grzegorz Dzik jest osobą dominującą wobec Nutit A.S., tzn. jest jej większościowym akcjonariuszem oraz pełni w niej funkcję Członka Zarządu. Jednocześnie Pan Grzegorz Dzik jest osobą pośrednio kontrolującą spółkę ARM Finanse sp. z o.o., która posiada 754.716 akcji Emitenta. Tym samym Pan Grzegorz Dzik posiada pośrednio łącznie 30.262.439 akcji Emitenta, które stanowią 48,47% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniają do 30.262.439 głosów na WZ Spółki i 48,47% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ.

Pan Józef Biegaj jest osobą dominującą wobec Trade Bridge Czechy A.S. tj. jest większościowym akcjonariuszem oraz pełni w spółce Trade Bridge Czechy A.S. funkcję Członka Zarządu. Tym samym Pan Józef Biegaj posiada pośrednio łącznie 13.963.692 akcje Emitenta, które stanowią 22,36% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniają do 13.963.692 głosów na WZ Spółki i 22,36% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ Spółki.

Zmiany w zakresie akcjonariuszy posiadających znaczne pakiety akcji opisane zostały w punkcie 4.3. poniżej.

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

a) GRUPA VANTAGE DEVELOPMENT Z WYŁĄCZENIEM EMITENTA:

- Osoby zarządzające Emitentem nie posiadały bezpośrednio i pośrednio udziałów i akcji w spółkach z Grupy Vantage Development;
- Osoby nadzorujące nie posiadały bezpośrednio i pośrednio udziałów i akcji w spółkach z Grupy Vantage Development;

b) EMITENT:

- Członkowie Zarządu Pan Edward Laufer i Pan Roman M. Meysner nie posiadali pośrednio oraz bezpośrednio akcji Vantage Development S.A.;
- Członek Zarządu Pan Dariusz Pawlukowicz w okresie od dnia 30 listopada 2015 roku do dnia 1 grudnia 2015 roku posiadał 10 akcji Emitenta, w okresie od dnia 2 grudnia 2015 roku do dnia 7 grudnia 2015 roku posiadał 4.000 akcji Emitenta, w dniu 8 grudnia 2015 roku posiadał 14.000 akcji Emitenta, a w okresie od dnia 9 grudnia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku posiadał 20.000 akcji Emitenta. W związku z transakcją nabycia kolejnych akcji Emitenta, która nastąpiła, po dniu bilansowym, tj. w dniu 19 stycznia 2016 roku, Pan Dariusz Pawlukowicz posiada akcje Emitenta zgodnie z poniższą tabelą:

Tabela 25

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Dariusz Pawlukowicz	40 000	0,06%	40 000	0,06%

- Członkowie Rady Nadzorczej Pan Bogdan Dzik, Pan Mirosław Greber, Pan Piotr Nowjalis oraz Pan Jerzy Dobrowolski w okresie kadencji nie posiadali bezpośrednio i pośrednio akcji Emitenta.
- Członkowie Rady nadzorczej nowej kadencji Pan Jakub Dzik, Pan Bogdan Dzik, Pan Marek Pasztetnik i Pan Marek Kowalski nie posiadali bezpośrednio i pośrednio akcji Emitenta.
- Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Grzegorz Dzik oraz Członek Rady Nadzorczej Pan Józef Biegaj na dzień bilansowy oraz dzień przekazania sprawozdania posiadali pośrednio akcje Emitenta zgodnie z poniższą tabelą.

Tabela 26

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Grzegorz Dzik	30 262 439	48,47%	30 262 439	48,47%
Józef Biegaj	13 963 692	22,36%	13 963 692	22,36%

Pan Grzegorz Dzik jest osobą dominującą wobec Nutit A.S., tj. Pan Dzik jest jej większościowym akcjonariuszem oraz pełni w niej funkcję Członka Zarządu. Jednocześnie Pan Grzegorz Dzik jest osobą pośrednio kontrolującą spółkę ARM Finanse sp. z o.o., która posiada 754.716 akcji Emitenta. Tym samym Pan Grzegorz Dzik posiada pośrednio łącznie 30.262.439 akcji Emitenta, które stanowią 48,47% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniają do 30.262.439 głosów na WZ Spółki i 48,47% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ.

Pan Józef Biegaj jest osobą dominującą wobec Trade Bridge Czechy A.S. tj. jest większościowym akcjonariuszem oraz pełni w spółce Trade Bridge Czechy A.S. funkcję Członka Zarządu. Tym samym Pan Józef Biegaj posiada pośrednio łącznie 13.963.692 akcje Emitenta, które stanowią 22,36% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniają do 13.963.692 głosów na WZ Spółki i 22,36% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ Spółki.

W 2015 roku nastąpiło kilkanaście zmian w zakresie posiadania akcji Emitenta przez Pana Grzegorza Dzika i Pana Józefa Biegaja:

- w dniu 7 stycznia 2015 roku Pan Józef Biegaj dokonał zbycia 300 000 akcji Emitenta. Tym samym udział Pana Józefa Biegaja w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmniejszeniu do 24,48%.

- w dniu 18 marca 2015 roku Pan Józef Biegaj dokonał zbycia 754 716 akcji Emitenta. Tym samym udział Pana Józefa Biegaja w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmniejszeniu do 23,27%. Akcje zbywane przez Pana Józefa Biegaja nabyła spółka Asset Rent Management sp. z o.o. - podmiot pośrednio kontrolowany przez Pana Grzegorza Dzika. Po dokonaniu wskazanej transakcji Pan Grzegorz Dzik posiada łącznie 30 262 439 akcji Emitenta, które stanowią 48,47% udziału w kapitale zakładowym Emitenta, w tym: akcje posiadane bezpośrednio: 29 507 723, które stanowią 47,26%; akcje posiadane w ramach kontroli sprawowanej, zgodnie z art. 87 ust.4 pkt.4 Ustawy o ofercie i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, nad spółką Asset Rent Management sp. z o.o.: 754 716 akcji Emitenta, które stanowią 1,21% udziału w kapitale zakładowym Emitenta.
- w dniu 10 kwietnia 2015 roku Pan Józef Biegaj dokonał zbycia 1 000 000 akcji Emitenta. Tym samym udział Pana Józefa Biegaja w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmniejszeniu do 21,67%.
- w dniu 23 czerwca 2015 roku Pan Józef Biegaj w wyniku realizacji zapisów umowy aportu rzeczowego papierów wartościowych zawartej pomiędzy Panem Józefem Biegajem a Trade Bridge Czechy A.S. z siedzibą w Pradze (działającej zgodnie z prawem Republiki Czeskiej) na rachunku papierów wartościowych Trade Bridge Czechy A.S. zapisanych zostało 13.527.991 akcji Emitenta. Ponadto w wyniku realizacji wskazanej umowy na rachunku papierów wartościowych spółki Trade Bridge Czechy A.S. zapisanych zostało dodatkowo 435.701 akcji Emitenta. Po przeprowadzeniu wskazanej transakcji Pan Józef Biegaj nie posiada bezpośrednio akcji Emitenta. Natomiast w związku z faktem, że Pan Józef Biegaj jest podmiotem dominującym wobec Trade Bridge Czechy A.S. tj. jest większościowym akcjonariuszem oraz sprawuje w spółce Trade Bridge Czechy A.S. funkcję Członka Zarządu, po wniesieniu wszystkich w/w akcji do Trade Bridge Czechy A.S. Pan Józef Biegaj posiada pośrednio łącznie 13.963.692 akcji Emitenta, które stanowią 22,36% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniają do 13.963.692 głosów na WZ Spółki i 22,36% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ Spółki.
- w dniu 24 czerwca 2015 roku Pan Grzegorz Dzik w wyniku realizacji zapisów umowy aportu rzeczowego papierów wartościowych zawartej pomiędzy Panem Grzegorzem Dzikim a Nutit A.S. z siedzibą w Pradze (działającej zgodnie z prawem Republiki Czeskiej) na rachunku papierów wartościowych Nutit A.S. zapisanych zostało 29.507.723 akcji Emitenta. Po przeprowadzeniu wskazanej transakcji Pan Grzegorz Dzik nie posiada bezpośrednio akcji Emitenta. Natomiast w związku z faktem, że Pan Grzegorz Dzik, jest podmiotem dominującym wobec Nutit A.S., tj. jest jej większościowym akcjonariuszem oraz sprawuje w niej funkcję Członka Zarządu, a jednocześnie w ramach kontroli sprawowanej pośrednio nad spółką Asset Rent Management sp. z o.o., która posiada 754.716 akcji Emitenta, to Pan Grzegorz Dzik posiada pośrednio łącznie 30.262.439 akcji Emitenta, które stanowią 48,47% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniają do 30.262.439 głosów na WZ Spółki i 48,47% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ.
- W dniu 30 listopada 2015 roku spółka Asset Rent Management sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu - podmiot pośrednio kontrolowany przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej, dokonał zbycia 754.716 akcji Emitenta na rzecz spółki ARM Finanse sp. z o.o., podmiot pośrednio kontrolowanym przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej

Emitenta, na zasadach analogicznych jak w przypadku spółki Asset Rent Management sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

4.3. ZMIANY W ZAKRESIE STRUKTURY AKCJONARIATU VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

W 2015 roku nastąpiło kilkanaście zmian w strukturze akcjonariatu Emitenta:

- w dniu 7 stycznia 2015 roku Pan Józef Biegaj dokonał zbycia 300 000 akcji Emitenta. Tym samym udział Pana Józefa Biegaja w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmniejszeniu do 24,48%.
- w dniu 18 marca 2015 roku Pan Józef Biegaj dokonał zbycia 754 716 akcji Emitenta. Tym samym udział Pana Józefa Biegaja w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmniejszeniu do 23,27%. Akcje zbywane przez Pana Józefa Biegaja nabyła spółka Asset Rent Management sp. z o.o. - podmiot pośrednio kontrolowany przez Pana Grzegorza Dziką. Po dokonaniu wskazanej transakcji Pan Grzegorz Dzik posiada łącznie 30 262 439 akcji Emitenta, które stanowią 48,47% udziału w kapitale zakładowym Emitenta, w tym: akcje posiadane bezpośrednio: 29 507 723, które stanowią 47,26%; akcje posiadane w ramach kontroli sprawowanej, zgodnie z art. 87 ust.4 pkt.4 Ustawy o ofercie i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, nad spółką Asset Rent Management sp. z o.o.: 754 716 akcji Emitenta, które stanowią 1,21% udziału w kapitale zakładowym Emitenta.
- w dniu 10 kwietnia 2015 roku Pan Józef Biegaj dokonał zbycia 1 000 000 akcji Emitenta. Tym samym udział Pana Józefa Biegaja w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmniejszeniu do 21,67%.
- w dniu 23 czerwca 2015 roku Pan Józef Biegaj w wyniku realizacji zapisów umowy aportu rzeczowego papierów wartościowych zawartej pomiędzy Panem Józefem Biegajem a Trade Bridge Czechy A.S. z siedzibą w Pradze (działającej zgodnie z prawem Republiki Czeskiej) na rachunku papierów wartościowych Trade Bridge Czechy A.S. zapisanych zostało 13.527.991 akcji Emitenta. Ponadto w wyniku realizacji wskazanej umowy na rachunku papierów wartościowych spółki Trade Bridge Czechy A.S. zapisanych zostało dodatkowo 435.701 akcji Emitenta. Po przeprowadzeniu wskazanej transakcji Pan Józef Biegaj nie posiada bezpośrednio akcji Emitenta. Natomiast w związku z faktem, że Pan Józef Biegaj jest podmiotem dominującym wobec Trade Bridge Czechy A.S. tj. jest większościowym akcjonariuszem oraz sprawuje w spółce Trade Bridge Czechy A.S. funkcję Członka Zarządu, po wniesieniu wszystkich w/w akcji do Trade Bridge Czechy A.S. Pan Józef Biegaj posiada pośrednio łącznie 13.963.692 akcji Emitenta, które stanowią 22,36% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniają do 13.963.692 głosów na WZ Spółki i 22,36% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ Spółki.
- w dniu 24 czerwca 2015 roku Pan Grzegorz Dzik w wyniku realizacji zapisów umowy aportu rzeczowego papierów wartościowych zawartej pomiędzy Panem Grzegorzem Dzikim a Nutit A.S. z siedzibą w Pradze (działającej zgodnie z prawem Republiki Czeskiej) na rachunku papierów wartościowych Nutit A.S. zapisanych zostało 29.507.723 akcji Emitenta. Po przeprowadzeniu wskazanej transakcji Pan Grzegorz Dzik nie posiada bezpośrednio akcji Emitenta. Natomiast w związku z faktem, że Pan Grzegorz Dzik, jest

podmiotem dominującym wobec Nutit A.S., tj. jest jej większościowym akcjonariuszem oraz sprawuje w niej funkcję Członka Zarządu, a jednocześnie w ramach kontroli sprawowanej pośrednio nad spółką Asset Rent Management sp. z o.o., która posiada 754.716 akcji Emitenta, to Pan Grzegorz Dzik posiada pośrednio łącznie 30.262.439 akcji Emitenta, które stanowią 48,47% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniają do 30.262.439 głosów na WZ Spółki i 48,47% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ.

- w dniu 23 października 2015 roku akcjonariusz Noble Funds Fundusz Inwestycyjny Otwarty zarządzany przez Noble Funds Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych S.A. dokonał zbycia akcji Emitenta. Aktualnie Fundusz posiada 3.088.757 akcji Emitenta, stanowiących 4,95% udziału w kapitale zakładowym Emitenta, co stanowi 3.088.757 głosów i stanowi 4,95% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.
- W dniu 30 listopada 2015 roku spółka Asset Rent Management sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu - podmiot pośrednio kontrolowany przez Przewodniczącą Rady Nadzorczej, dokonał zbycia 754.716 akcji Emitenta na rzecz spółki ARM Finanse sp. z o.o., podmiot pośrednio kontrolowany przez Przewodniczącą Rady Nadzorczej Emitenta, na zasadach analogicznych jak w przypadku spółki Asset Rent Management sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

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

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

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

Akcje Vantage Development nie przyznają szczególnych uprawnień kontrolnych akcjonariuszom.

4.6. WSKAZANIE WSZELKICH OGRANICZEŃ DO WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU

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

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

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

4.8. NABYCIE AKCJI WŁASNYCH

W okresie objętym sprawozdaniem Vantage nie nabywało akcji własnych.

5. WALNE ZGROMADZENIE

a. SPOSÓB DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA

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

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

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

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

Od dnia, w którym akcje Spółki są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym, Walne Zgromadzenie zwołuje się poprzez ogłoszenie na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami ustawy o ofercie publicznej.

Akcjonariusze mogą uczestniczyć w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia osobiście lub przez pełnomocników. Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy mogą się odbywać w siedzibie Emitenta lub w Warszawie. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczenia również Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz inne osoby o ile wynika to z przepisów prawa. Ponadto Zarząd może zapraszać na Walne Zgromadzenie w charakterze obserwatorów gości i ekspertów.

Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują surowsze wymogi co do podjęcia danej uchwały. Zgromadzenie Akcjonariuszy jest ważne bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują surowsze wymogi. Głosowania nad uchwałami są jawne, z wyjątkiem sytuacji określonych w art. 420 KSH tj. przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów Spółki lub likwidatorów, nad wnioskami o pociągnięcie członków organów Spółki lub likwidatorów do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych, oraz na żądanie choćby jednego z akcjonariuszy obecnych lub reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu. Uchwały w sprawie istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki zapadają zawsze w jawnym głosowaniu imiennym.

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

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

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

z pełnionej funkcji, w razie odwołania członka przez Radę Nadzorczą oraz w przypadku śmierci członka. Zgodnie z art. 368 § 4 Kodeksu spółek handlowych, każdy z członków Zarządu Spółki może być odwołany lub zawieszony w czynnościach także uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółki. Zarząd nie posiada uprawnień do emisji i wykupu akcji Emitenta.

6. ZASADY ZMIANY STATUTU

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

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

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

7. ORGANY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE EMITENTA

a) ZARZĄD – OPIS DZIAŁANIA

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

Zgodnie z regulaminem Zarządu członkowie Zarządu są uprawnieni i obowiązani do samodzielnego działania zgodnie z przyjętym podziałem kompetencji oraz ponoszą odpowiedzialność wobec Emitenta. Członkowie Zarządu nadzorują działalność komórek merytorycznych w zakresie, jaki wynika z podziału kompetencji pomiędzy członkami Zarządu. Każdy Członek Zarządu odpowiada za optymalizację organizacyjno – ekonomiczną powierzonego zakresu spraw, w tym za planowanie i wykonanie związanego z nim budżetu. Członek Zarządu jest obowiązany do informowania pozostałych członków Zarządu o podejmowanych istotnych decyzjach i wynikach sprawowanego nadzoru.

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

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

Dodatkowo Regulamin Zarządu ustalił podział odpowiedzialności poszczególnych członków Zarządu.

b) ZARZĄD – SKŁAD OSOBOWY I ZMIANY

Skład osobowy i kadencje Zarządu według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku.

Tabela 27

Imię i nazwisko	Funkcja	Początek kadencji	Koniec kadencji
Edward Laufer	Prezes Zarządu	22.05.2013	22.05.2016
Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	22.05.2013	22.05.2016

W 22 grudnia 2015 roku Pan Roman M. Meysner złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu Emitenta.

c) ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA

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

d) RADA NADZORCZA – OPIS DZIAŁANIA

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

Rada Nadzorcza działa kolegialnie. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub Członek Rady Nadzorczej wskazany przez Przewodniczącego, Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na kwartał. Dla ważności uchwały Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie wszystkich członków, doręczone co najmniej na siedem dni przed wyznaczoną datą posiedzenia oraz obecność na posiedzeniu co najmniej połowy składu Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego Członka Rady

Nadzorczej lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jego działania

e) RADA NADZORCZA – SKŁAD OSOBOWY I ZMIANY

Skład osobowy i kadencje Rady Nadzorczej według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku.

Tabela 28

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

Do dnia 25 czerwca 2015 roku, tj. do dnia wyboru przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta nowej Rady Nadzorczej, w skład Rady Nadzorczej wchodziły następujące osoby:

Tabela 29

Imię i nazwisko	Funkcja	Początek kadencji	Koniec kadencji
Grzegorz Dzik	Przewodniczący Rady Nadzorczej	28.06.2012	28.06.2015
Bogdan Dzik	Członek Rady Nadzorczej	28.06.2012	28.06.2015
Józef Biegaj	Członek Rady Nadzorczej	28.06.2012	28.06.2015
Piotr Nowjalis	Członek Rady Nadzorczej	28.06.2012	28.06.2015
Mirosław Greber	Członek Rady Nadzorczej	28.06.2012	28.06.2015
Jerzy Dobrowolski	Członek Rady Nadzorczej	28.06.2012	28.06.2015

f) KOMITETY ORGANÓW

W ramach Rady Nadzorczej Emitenta działa Komitet Audytu Rady Nadzorczej. Komitet audytu został powołany, zgodnie z przepisem art. 86 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym. Do zadań komitetu audytu należy w szczególności monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem, monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej, monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Komitet audytu rekomenduje radzie nadzorczej podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej jednostki. Komitet audytu działa na podstawie przepisów prawa oraz przyjętego przez Radę Nadzorczą Regulaminu Funkcjonowania Komitetu Audytu. Przewodniczący Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Emitenta nie spełnia kryteriów niezależności, o których mowa w zasadzie, głównie w związku z faktem, powiązań z akcjonariuszem

posiadającym powyżej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, Członek Komitetu Audytu nie spełnia kryteriów niezależności, o których mowa, gdyż pełni on swoją funkcję w Radzie Nadzorczej Emitenta dłużej niż trzy kadencje. Według Emitenta fakty te nie wpływają negatywnie na skuteczność monitorowania przez Komitet Audytu realizowanych w ramach Spółki funkcji kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance, audytu wewnętrznego oraz wydawania przez jej członków bezstronnych opinii i sądów.

Skład osobowy komitetu audytu według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku.

Tabela 30

Imię i nazwisko	Funkcja
Jakub Dzik	Przewodniczący Komitetu Audytu
Józef Biegaj	Członek Komitetu Audytu
Marek Kowalski	Członek Komitetu Audytu

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

8. RAPORT NA TEMAT POLITYKI WYNAGRODZEŃ

8.1. STAN ZATRUDNIENIA

Stan zatrudnienia, podział według kryterium formy prawnej zatrudnienia

Tabela 31

Data	Umowa o pracę		Umowa zlecenia/ umowa o dzieło	Ogółem
	na czas określony	na czas nieokreślony		
31 grudnia 2015 r.	16	15	10	41

Ze względu na przyjęty model biznesowy prowadzonej działalności, spółki z Grupy Vantage polegają w swojej działalności na wykonawcach i podwykonawcach. Z tego powodu nie zatrudniają pracowników operacyjnych ani fizycznych, a jedynie administracyjnych i koordynujących pracę wykonawców i podwykonawców, z wyłączeniem spółki VD sp. z o.o., która na dzień 31 grudnia 2015 roku zatrudniała czternastu pracowników.

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

Wysokość wynagrodzeń członków Zarządu Spółki w 2015 r.

Tabela 32

Imię i nazwisko	Funkcja	Łączna wartość wynagrodzeń wypłaconych w 2015 r. [brutto w tys. zł]	
		Świadczenia pieniężne	Świadczenia rzeczowe*
Edward Laufer	Prezes Zarządu	889	26
Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	559	3
Roman M. Meysner	Członek Zarządu	656	12

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

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

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

Wysokość wynagrodzeń członków Zarządu Spółki z tytułu pełnienia funkcji w organach spółek zależnych w 2015 r.

Tabela 33

Imię i nazwisko	Funkcja	Łączna wartość wynagrodzeń wypłaconych w 2015 r. [brutto w tys. zł]	
		Świadczenia pieniężne	Świadczenia rzeczowe*
Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	19	-
Roman M. Meysner	Członek Zarządu	12	-

Wysokość wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej Spółki w 2015 r.

Tabela 34

Imię i nazwisko	Funkcja	Łączna wartość wynagrodzeń wypłaconych w 2015 r. [brutto w tys. zł]
Grzegorz Dzik	Przewodniczący Rady Nadzorczej	20
Bogdan Dzik	Członek Rady Nadzorczej	12
Józef Biegaj	Członek Rady Nadzorczej	12
Piotr Nowjalis	Członek Rady Nadzorczej	8
Mirosław Greber	Członek Rady Nadzorczej	8
Jerzy Dobrowolski	Członek Rady Nadzorczej	8
Jakub Dzik	Członek Rady Nadzorczej	8
Marek Kowalski	Członek Rady Nadzorczej	8

Marek Pasztetnik	Członek Rady Nadzorczej	8
------------------	-------------------------	---

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

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

8.4. SYSTEM KONTROLI PROGRAMU AKCJI PRACOWNICZYCH

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

9. RYZYKO - CZYNNIKI I ICH KONTROLA

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

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

CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE:

- a) Dynamika popytu i podaży produktów mieszkaniowych w Polsce,
- b) Dynamika popytu i podaży powierzchni biurowych w Polsce,
- c) Dynamika w pozyskiwaniu nowych atrakcyjnych nieruchomości,

CZYNNIKI WEWNĘTRZNE:

- a) bank ziemi umożliwiający samodzielną realizację projektów w perspektywie kolejnych 4 lat. Doskonałe i zróżnicowane lokalizacje na terenie Wrocławia, kształtowanie i budowanie publicznej przestrzeni.
- b) bezpieczny i efektywny model biznesowy (koncentracja na zarządzaniu procesem deweloperskim oraz sprzedaży i marketingu z wykorzystaniem zewnętrznych usług: projektantów, generalnych wykonawców oraz zarządców nieruchomości),
- c) doświadczona kadra menadżerska, realizująca z sukcesem projekty Grupy,
- d) innowacyjne i atrakcyjne projekty, tworzone przez najlepsze pracownie architektoniczne.

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

W roku obrotowym 2015 spółka Vantage Development S.A. stosowała zasady systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych, zgodnych i w zakresie przewidzianym dla spółek, których akcje są notowane na GPW.

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

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

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

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

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

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

10. DATA ZAWARCIA UMOWY Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

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

Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Tabela 35

Usługi	2014	2015
badanie jednostkowego sprawozdania finansowego	21 000 zł	23 000 zł
badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	28 000 zł	30 000 zł
inne usługi związane z przygotowaniem prospektu emisyjnego	-	-
Inne usługi	-	26 000 zł

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

Zgodnie z wiedzą Spółki, w okresie od 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015 roku nie toczyły się, ani nie toczą, żadne postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Spółki.

Zgodnie z wiedzą Spółki, w okresie od 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015 roku nie toczą się dwa lub więcej postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej, których łączna wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Spółki.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Tabela 36

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
21-03-2016	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
21-03-2016	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	