



Skonsolidowany raport półroczny
Grupy Kapitałowej VANTAGE DEVELOPMENT
za I półrocze 2018 roku



/ MIESZKANIA / BIURA / OBIEKTY HANDLOWE /

Wrocław, 10 września 2018 roku

SPIS TREŚCI

I. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI.....	4
II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT.....	7
1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	7
2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	9
3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	10
4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	11
5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	12
III. INFORMACJE DODATKOWE.....	21
PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ	46
PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH	46

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 30 czerwca 2018 roku
Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

WYBRANE DANE FINANSOWE
Grupa Kapitałowa Vantage Development

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2018 - 30.06.2018 (niebadane)	01.01.2017 - 30.06.2017 (niebadane)	01.01.2018 - 30.06.2018 (niebadane)	01.01.2017 - 30.06.2017 (niebadane)
I.	Przychody ze sprzedaży	185 762	69 204	43 817	16 293
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	44 893	18 494	10 589	4 354
III.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	46 214	6 784	10 901	1 597
IV.	Zysk (strata) brutto	43 773	4 128	10 325	972
V.	Zysk (strata) netto	34 678	3 587	8 180	845
VI.	Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	34 869	3 587	8 225	845
VII.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego (w zł/ EUR)	0,58	0,06	0,14	0,01
		Stan na 30.06.2018 (niebadane)	Stan na 31.12.2017	Stan na 30.06.2018 (niebadane)	Stan na 31.12.2017
VIII.	Kapitał własny	372 170	383 436	85 329	91 931
IX.	Zobowiązania długoterminowe	326 455	328 922	74 848	78 861
X.	Zobowiązania krótkoterminowe	242 132	208 513	55 514	49 993
XI.	Aktywa trwałe	379 067	360 320	86 910	86 389
XII.	Aktywa obrotowe	561 690	560 551	128 781	134 396
XIII.	Suma aktywów	940 757	920 871	215 691	220 785
XIV.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	5,86	5,95	1,34	1,43

Do przeliczenia wybranych danych finansowych na EUR zastosowano następujące kursy:

a) dla wybranych danych ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej:

	30.06.2018	31.12.2017
kurs średni EUR ogłoszony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu	4,3616	4,1709

b) dla wybranych danych ze skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów:

	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2017 - 30.06.2017
średni kurs EUR w okresie*	4,2395	4,2474

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

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 30 czerwca 2018 roku
Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

I. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI

Na dzień 30 czerwca 2018 roku Grupa Kapitałowa Vantage Development (zwana dalej: „Grupą Vantage Development”, „Grupą Vantage”, „Grupą Kapitałową” lub „Grupą”) składała się z jednostki dominującej i 29 jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmowało również 2 jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności. Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest Vantage Development S.A. (zwana dalej: „Vantage Development”, „Vantage”, „Jednostką Dominującą”, „Spółką” lub „Emitentem”), która sprawuje formalny nadzór nad wszystkimi spółkami należącymi do Grupy, a także odpowiada za ich strategię i koordynację działań.

Jednostki Grupy Kapitałowej Vantage Development nie tworzą podatkowej grupy kapitałowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych.

Spółka Vantage Development S.A. została założona w 1991 roku. Działalność deweloperską w obecnym kształcie rozpoczęła w 2007 roku. Do 2012 roku 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 roku również akcje Vantage Development S.A. zostały dopuszczone do obrotu publicznego i notowane są na rynku głównym GPW w Warszawie. Na dzień publikacji raportu obrót akcjami Vantage Development S.A. na Giełdzie Papierów Wartościowych jest bezterminowo zawieszony.

Spółka jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000030117. Spółce nadano numer statystyczny REGON 930778024. Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu. Czas trwania Jednostki Dominującej oraz pozostałych podmiotów wchodzących w skład Grupy jest nieograniczony.

Przedmiotem działalności Grupy Vantage Development jest realizacja i sprzedaż projektów mieszkalnych, biurowych i handlowych, jak również wynajem powierzchni komercyjnych w nieruchomościach biurowych i handlowych.

Dotychczasowy dorobek Grupy to ponad 3.600 lokali sprzedanych oraz ponad 42,9 tys. m² powierzchni komercyjnej udostępnionej dla najemców.

Na dzień 30 czerwca 2018 roku Grupa miała w ofercie sprzedażowej 414 lokali, kolejne 133 lokale weszły do oferty w lipcu 2018 roku, oraz bank ziemi, pozwalający na wybudowanie około 2.200 lokali, a także grunty pod projekty biurowe o powierzchni 62 tys. m² oraz grunty pod projekty usługowe o powierzchni 14,5 tys. m². Lokalizacje posiadanych działek umożliwiają przedstawienie na rynku bardzo atrakcyjnej oferty.

Skład Grupy na dzień 30 czerwca 2018 roku przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot działalności	Akcjonariusze/Udziałowcy	Data objęcia kontroli
	Vantage Development S.A.	Wrocław	Jednostka dominująca 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.	100% akcji posiadają Panowie Grzegorz Dzik i Józef Biegaj, pośrednio poprzez Nutit a.s., TradeBridge Czechya s. i Fedha sp. z o.o. oraz uwzględniając akcje własne Spółki, która jest podmiotem zależnym od Pana Grzegorza Dzika	
Jednostki zależne konsolidowane metodą pełną					
1.	IPD Południe sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	11.04.2008
2.	VD sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	29.10.2007

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 30 czerwca 2018 roku
Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

3.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Invest - sp. k.	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji biurowej Delta 44 we Wrocławiu	Komandytariusz: IPD Południe sp. z o.o.; komplementariusz: VD sp. z o.o.	17.12.2010
4.	PRW sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% VD Nieruchomości sp. z o.o.	28.11.2011
5.	Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER z o.o.	21.06.2012
6.	VD Retail sp. z o.o.	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji handlowej Grona Park w Zielonej Górze	100% Vantage Development S.A	10.04.2013
7.	Promenady ZITA sp. z o.o.	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji komercyjnej Promenady ZITA we Wrocławiu	100% Vantage Development S.A.;	05.06.2013
8.	VD ER sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	05.06.2013
9.	Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji komercyjnej Promenady Epsilon we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	25.10.2013
10.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Living Point Mokotów w Warszawie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	01.08.2014
11.	VD Serwis sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	99,78% Vantage Development S.A.; 0,22% VD sp. z o.o.	02.10.2014
12.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Nowe Żerniki we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD Serwis sp. z o.o.	09.01.2015
13.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Nowy Gaj we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER sp. z o.o.	03.04.2015
14.	VD Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	50% Vantage Development S.A.; 50% VD ER sp. z o.o.	08.04.2015
15.	Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja etapu IV inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: VD Serwis sp. z o.o.	16.06.2015
16.	Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja etapu V i VI inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	08.09.2015
17.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Dom Saski w Warszawie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER sp. z o.o.	16.09.2015
18.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Login City we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	06.10.2015
19.	Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja etapu VIII i XI inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	02.01.2017
20.	Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja etapu IX inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	02.01.2017

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 30 czerwca 2018 roku
Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

21.	Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k	Wrocław	Przygotowanie do realizacji etapu X inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	02.01.2017
22.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	18.11.2015
23.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Vena Mokotów w Warszawie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER sp. z o.o.	27.11.2015
24.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Dorzecze Legnickiej we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	30.11.2015
25.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	21.12.2016
26.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej przy ulicy Buforowej we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: PRW sp. z o.o.	04.04.2017
27.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej przy ulicy Kobierzyckiej we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	27.01.2015
28.	Worden Investments sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław		100% VD sp. z o.o.	15.12.2017
29.	Winhall Investments sp. z o.o. (obecnie: Port Popowice sp. z o.o.)	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Port Popowice	64,81% Vantage Development S.A.; 35,19% Rank Progress S.A.	14.12.2017
Jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności					
30.	IPD Invest sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	50% Vantage Development S.A.; 50% BNM-3 sp. z o.o.	18.04.2008
31.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej etap III-V osiedla Centauris	komplementariusz: IPD Invest sp. z o.o.; komandytariusze: Vantage Development S.A. BNM-3 sp. z o.o.	10.01.2014

Na 30 czerwca 2018 roku w strukturze Grupy Kapitałowej Vantage Development nie było spółek wyłączonych z konsolidacji.

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 30 czerwca 2018 roku
Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT

1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		Nota	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017
I.	Aktywa trwałe (suma 1-7)		379 067	360 320
	1. Wartości niematerialne	1	776	768
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	1 313	1 181
	3. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	3	267 946	249 594
	4. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	4	76 267	76 816
	5. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności		14 860	14 448
	6. Pozostałe aktywa		5 104	5 315
	7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	III.12.2	12 801	12 198
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-5)		561 690	560 551
	1. Zapasy	5	396 663	377 059
	2. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		31	33
	3. Należności krótkoterminowe, w tym:	6	31 515	49 219
	- należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		35	-
	4. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		130 486	132 124
	5. Rozliczenia międzyokresowe		2 995	2 116
Aktywa razem – suma I+II			940 757	920 871

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 30 czerwca 2018 roku
Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017
I.	Kapitał własny (suma 1-2)		372 170	383 436
	1. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:		353 214	358 432
	1.1 Kapitał podstawowy		37 353	37 353
	1.2 Akcje własne		(4 920)	-
	1.3 Zyski zatrzymane		285 912	298 208
	1.4 Inne skumulowane całkowite dochody		-	(87)
	1.5 Wynik finansowy za rok obrotowy		34 869	22 958
	2. Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli		18 956	25 004
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-5)		326 455	328 922
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	III.12.2	21 427	12 118
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	7	125 024	147 101
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego		34 676	34 180
	4. Obligacje długoterminowe	8	142 667	132 518
	5. Pozostałe zobowiązania długoterminowe		2 661	3 005
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-6)		242 132	208 513
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	7	19 120	42 340
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego		1 988	1 885
	3. Rezerwy krótkoterminowe	III.12.3	3 324	4 239
	4. Obligacje krótkoterminowe	8	677	683
	5. Przedpłaty na zakup lokali	9	156 208	102 247
	6. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, w tym:	10	60 815	57 119
	- zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2	-
Pasywa razem – suma I+II+III			940 757	920 871

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017
Wartość księgową	353 214	358 432
Liczba akcji	60 246 505	60 246 505
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	5,86	5,95

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 30 czerwca 2018 roku
Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	01.04.2018 - 30.06.2018 (niebadane)	01.01.2018 - 30.06.2018 (niebadane)	01.04.2017 - 30.06.2017 (niebadane)	01.01.2017 - 30.06.2017 (niebadane)
A. Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	153 810	185 762	15 957	69 204
I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	5 136	9 588	4 059	8 153
II. Przychody ze sprzedaży lokali	147 510	173 665	10 531	58 877
III. Pozostałe przychody	1 164	2 509	1 367	2 174
B. Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	(117 181)	(140 869)	(10 961)	(50 710)
I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(1 440)	(2 779)	(1 532)	(2 950)
II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(113 978)	(133 968)	(7 299)	(44 492)
III. Pozostałe koszty	(1 763)	(4 122)	(2 130)	(3 268)
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	36 629	44 893	4 996	18 494
I. Koszty sprzedaży	(3 434)	(6 457)	(3 674)	(6 436)
II. Koszty ogólnego zarządu	(1 476)	(3 597)	(1 250)	(2 806)
D. Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)	31 719	34 839	72	9 252
I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	8 288	11 327	(1 670)	(3 908)
E. Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	40 007	46 166	(1 598)	5 344
I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(8)	(8)	994	994
II. Pozostałe przychody operacyjne	174	225	101	651
III. Pozostałe koszty operacyjne	(136)	(169)	(44)	(205)
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)	40 037	46 214	(547)	6 784
I. Przychody finansowe	191	309	112	227
II. Koszty finansowe	(1 622)	(3 162)	(1 505)	(3 193)
III. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	172	412	270	310
G. Zysk (strata) brutto (F+II+III)	38 778	43 773	(1 670)	4 128
I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	(7 898)	(9 095)	396	(541)
1. Część bieżąca	(133)	(396)	(15)	(24)
2. Część odroczone	(7 765)	(8 699)	411	(517)
H. Zysk (strata) netto (G+I)	30 880	34 678	(1 274)	3 587
Inne całkowite dochody	48	87	9	227
Całkowite dochody ogółem	30 928	34 765	(1 265)	3 814
Zysk (strata) netto				
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	30 960	34 869	(1 274)	3 587
- przypadający na udziałowców niekontrolujących	(80)	(191)	-	-
Całkowite dochody ogółem				
- przypadające na akcjonariuszy podmiotu dominującego	31 008	34 956	(1 265)	3 814
- przypadające na udziałowców niekontrolujących	(80)	(191)	-	-
Średnia ważona liczba akcji w okresie	60 246 505	60 246 505	62 440 227	62 440 227
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego				
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,51	0,58	(0,02)	0,06
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,51	0,58	(0,02)	0,06

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 30 czerwca 2018 roku
Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

01.01.2018 - 30.06.2018 (niebadane)	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							Udziały niekontrolujące	RAZEM	
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto			RAZEM
Stan na 1 stycznia 2018 r.	37 353	-	200 902	46 089	74 175	(87)	-	358 432	25 004	383 436
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	87	34 869	34 956	(191)	34 765
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	34 869	34 869	(191)	34 678
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	87	-	87	-	87
Transakcje z właścicielami	-	(4 920)	29 330	(22 933)	(41 651)	-	-	(40 174)	(5 857)	(46 031)
- dywidenda	-	-	-	-	(7 095)	-	-	(7 095)	-	(7 095)
- wykup udziałów mniejszościowych	-	-	-	-	(146)	-	-	(146)	(5 857)	(6 003)
- przeniesienie na kapitał rezerwowy	-	-	29 330	10 000	(39 330)	-	-	-	-	-
- nabycie akcji własnych	-	(4 920)	-	(32 933)	4 920	-	-	(32 933)	-	(32 933)
Stan na 30 czerwca 2018 r.	37 353	(4 920)	230 232	23 156	32 524	-	34 869	353 214	18 956	372 170

* Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2018 roku w kwocie 74.175 tys. zł składa się zysk netto roku 2017 w kwocie 22.958 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2017 roku w kwocie 51.217 tys. zł.

01.01.2017 - 30.06.2017 (niebadane)	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							Udziały niekontrolujące	RAZEM	
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto			RAZEM
Stan na 1 stycznia 2017 r.	38 713	-	183 066	18 629	114 716	(447)	-	354 677	-	354 677
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	227	3 587	3 814	-	3 814
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	3 587	3 587	-	3 587
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	227	-	227	-	227
Transakcje z właścicielami:	-	-	17 836	4 538	(22 374)	-	-	-	-	-
- przeniesienie na kapitał zapasowy i rezerwowy	-	-	17 836	4 538	(22 374)	-	-	-	-	-
Stan na 30 czerwca 2017 r.	38 713	-	200 902	23 167	92 342	(220)	3 587	358 491	-	358 491

* Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2017 roku w kwocie 114 716 tys. zł składa się zysk netto roku 2016 w kwocie 25.320 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2016 roku w kwocie 89.396 tys. zł.

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 30 czerwca 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2018 - 30.06.2018 (niebadane)	01.01.2017 - 30.06.2017 (niebadane)
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
	I. Zysk netto	34 869	3 587
	II. Korekty razem	39 064	(27 989)
	1. Zyski (straty) udziałowców niesprawujących kontroli	(191)	-
	2. Amortyzacja	343	301
	3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(143)	586
	4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 497	2 453
	5. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek wycenianych metodą praw własności	(412)	(310)
	6. (Zysk) Strata z tytułu wyceny nieruchomości z uwzględnieniem wpływu rachunkowości zabezpieczeń	(11 327)	3 907
	7. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	10	(996)
	8. Zmiana stanu rezerw	8 387	(315)
	9. Zmiana stanu zapasów	(14 530)	(54 309)
	10. Zmiana stanu należności	(1 242)	(10 182)
	11. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	57 033	33 192
	12. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(1 305)	(2 124)
	13. Inne korekty	(56)	(192)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	73 933	(24 402)
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
	I. Wpływy	748	11 198
	1. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	541	10 975
	2. Z aktywów finansowych	207	223
	a) w jednostkach powiązanych	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	207	223
	- odsetki	207	223
	II. Wydatki	(7 142)	(2 217)
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(258)	(631)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	(881)	(1 586)
	3. Na aktywa finansowe	(6 003)	-
	a) w jednostkach powiązanych	(6 003)	-
	- nabycie aktywów finansowych	(6 003)	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	(6 394)	8 981
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
	I. Wpływy	67 913	22 650
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	57 913	22 650
	2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	10 000	-
	II. Wydatki	(137 090)	(51 414)
	1. Nabycie akcji własnych	(13 953)	-
	2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(7 095)	-
	3. Spłaty kredytów i pożyczek	(108 040)	(14 837)
	4. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(28 500)
	5. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(941)	(930)
	6. Odsetki	(7 061)	(7 147)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	(69 177)	(28 764)
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)	(1 638)	(44 185)
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(1 638)	(44 185)
F.	Środki pieniężne na początek okresu	132 124	101 236
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	130 486	57 051
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	59 728	37 832

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 30 czerwca 2018 roku
Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	776	768
c) wartości niematerialne w toku wytwarzania	-	-
Wartości niematerialne, razem	776	768

Ruchy w okresie od 1.01.2018 do 30.06.2018 (niebadane)

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	1 524	1 524
b) zwiększenia	110	110
- nabycie i rozliczenie wartości niematerialnych w toku wytwarzania	110	110
c) zmniejszenia	(6)	(6)
- likwidacja	(6)	(6)
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	1 628	1 628
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	756	756
f) amortyzacja za okres	96	96
- zwiększenia	99	99
- amortyzacja okresu bieżącego	99	99
- zmniejszenia	(3)	(3)
- likwidacja	(3)	(3)
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	852	852
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
j) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	776	776

NOTA 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017
a) środki trwałe, w tym:	1 301	1 181
- budynki i budowle	791	526
- urządzenia techniczne i maszyny	28	10
- środki transportu	20	36
- inne środki trwałe	462	609
b) środki trwałe w budowie	12	-
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	1 313	1 181

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 30 czerwca 2018 roku
Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część
sprawozdania finansowego
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Ruchy w okresie od 1.01.2018 do 30.06.2018 (niebadane)

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	1 189	79	168	1 252	2 688
b) zwiększenia	-	363	22	-	9	394
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	-	363	22	-	9	394
c) zmniejszenia	-	-	-	-	(148)	(148)
- likwidacja	-	-	-	-	(148)	(148)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	1 552	101	168	1 113	2 934
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	663	69	132	630	1 494
f) amortyzacja za okres:	-	98	4	16	8	126
- zwiększenia	-	98	4	16	136	254
- amortyzacja okresu bieżącego	-	98	4	16	136	254
- zmniejszenia	-	-	-	-	(128)	(128)
- likwidacja	-	-	-	-	(128)	(128)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	761	73	148	638	1 620
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	(13)	(13)
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	(13)	(13)
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	791	28	20	462	1 301

NOTA 3

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE		
a) stan na początek okresu	249 494	259 771
b) zwiększenia	18 382	3 479
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	17 633	344
- nakłady inwestycyjne	749	3 135
c) zmniejszenia	(528)	(13 756)
- sprzedaż	(258)	(23)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(270)	(13 733)
d) stan na koniec okresu	267 348	249 494
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE		
a) stan na początek okresu	100	-
b) zwiększenia	498	100
- nakłady inwestycyjne	498	100
c) zmniejszenia	-	-
d) stan na koniec okresu	598	100
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu	249 594	259 771
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu	267 946	249 594

Wyceny nieruchomości i inwestycyjnych pracujących zostały wykonane na dzień 29 czerwca 2018 roku przez niezależnych

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 30 czerwca 2018 roku
Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

rzeczoznawców majątkowych oraz Zarząd Jednostki Dominującej na poziomie 3 szczegółowości MSSF 13 przy zastosowaniu metody dochodowej. Danymi wejściowymi uwzględnionymi w wycenie były m.in. lokalizacja obiektów, poziom i standard wykończenia budynków, za kontraktowane stawki najmu, szacowane stawki najmu w obiektach o podobnym standardzie dla powierzchni niewynajętych, a także stopy kapitalizacji realizowane w transakcjach dla podobnych obiektów. Wycena została ujęta w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów w pozycjach zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej. W prezentowanym okresie nie było przesunięć pomiędzy poziomami hierarchii.

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017
"Promenady Epsilon"	57 552	52 911
"Delta 44"	26 291	26 113
"Promenady Zita"	168 839	155 688
"Grona Park"	12 269	12 385
pozostałe	2 397	2 397
RAZEM	267 348	249 494

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 30.06.2018 - niebadane)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Biurowiec Ślężna"	-	485	-	485
"Promenady Omega"	-	113	-	113
RAZEM	-	598	-	598

NOTA 4

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH NIEPRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE		
a) stan na początek okresu	76 816	90 309
b) zwiększenia	-	-
c) zmniejszenia	(549)	(13 493)
- sprzedaż	(549)	(10 665)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	(2 828)
d) stan na koniec okresu	76 267	76 816
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu	76 816	90 309
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu	76 267	76 816

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017
"Promenady Wrocławskie"	62 021	62 021
"Słoneczne Sady"	8 447	8 996
Działka inwestycyjna z budynkiem magazynowo-biurowym - Wrocław, ul. Ślężna 116A	5 475	5 475
Pozostałe	324	324
RAZEM	76 267	76 816

Nieruchomości inwestycyjne niepracujące zostały wycenione na dzień 30 listopada 2017 roku przez niezależnego rzeczoznawcę, który wykorzystał dane wsadowe na poziomie 3 szczegółowości MSSF 13 przy zastosowaniu podejścia mieszanego (metody pozostałościowej) przy uwzględnieniu planów inwestycyjnych Grupy Kapitałowej lub podejścia porównawczego.

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 30 czerwca 2018 roku
Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

NOTA 5

ZAPASY	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017
- półprodukty i produkcja w toku	348 283	338 638
- produkty gotowe	48 380	38 421
Zapasy, razem	396 663	377 059

W pozycji półprodukty i produkcja w toku prezentowane są poniesione nakłady inwestycyjne na aktywne projekty inwestycyjne (w tym wartość gruntów oraz aktywowane odsetki).

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development na 30.06.2018 roku:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 30.06.2018 - niebadane)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Promenady Wrocławskie Etap I-IV”	334	926	37	1 297
„Promenady Wrocławskie Etap V”	147	678	3	828
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	12 737	36 533	314	49 584
„Promenady Wrocławskie Etap VIII, XI”	13 383	17 663	163	31 209
„Promenady Wrocławskie Etap IX”	7 836	2 084	-	9 920
„Promenady Wrocławskie Etap X”	14 285	474	-	14 759
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	58	376	13	447
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	1 134	3 373	338	4 845
"Wrocław - Nowy Gaj Etap I"	488	2 056	163	2 707
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	1 224	5 324	342	6 890
"Warszawa - Dom Saski"	1 689	4 712	338	6 739
"Warszawa - Vena Mokotów"	23 303	38 720	4 279	66 302
"Wrocław - Login City"	5 036	18 640	1 111	24 787
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	11 212	35 250	2 267	48 729
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IB"	4 990	6 492	706	12 188
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	7 306	1 251	753	9 310
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	11 961	1 584	1 116	14 661
"Wrocław - Buforowa - etapy I-III"	12	33	81	126
"Wrocław - Port Popowice"	84 363	997	1 738	87 098
"Wrocław - Kobierzycka"	3 886	183	89	4 158
Pozostałe projekty	-	79	-	79
RAZEM	205 384	177 428	13 851	396 663

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 30 czerwca 2018 roku
Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development na 31.12.2017 roku:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2017)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Promenady Wrocławskie Etap I-IV”	740	2 181	49	2 970
„Promenady Wrocławskie Etap V”	565	2 010	12	2 587
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	12 737	16 433	165	29 335
„Promenady Wrocławskie Etap VIII, XI”	13 405	2 041	46	15 492
„Promenady Wrocławskie Etap IX”	7 804	269	-	8 073
„Promenady Wrocławskie Etap X”	14 286	466	-	14 752
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	811	2 954	187	3 952
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	11 077	27 121	3 031	41 229
"Wrocław - Nowe Żerniki"	36	376	23	435
"Wrocław - Nowy Gaj Etap I"	1 562	6 525	509	8 596
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	7 860	24 979	1 928	34 767
"Warszawa - Dom Saski"	4 959	13 938	984	19 881
"Warszawa - Vena Mokotów"	23 287	22 632	3 460	49 379
"Wrocław - Login City"	10 807	25 647	1 785	38 239
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	11 212	11 839	1 851	24 902
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IB"	4 990	615	469	6 074
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	7 306	455	527	8 288
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	11 961	689	728	13 378
"Wrocław - Buforowa - etapy I-III"	5	-	21	26
"Wrocław - Port Popowice"	54 419	-	186	54 605
Pozostałe projekty	-	99	-	99
RAZEM	199 829	161 269	15 961	377 059

NOTA 6

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017
należności z tytułu dostaw i usług	15 800	10 954
należności publiczno-prawne, w tym:	15 403	18 739
- z tytułu bieżącego podatku dochodowego	35	-
należności z tytułu wadium i kaucji	583	739
należności z tytułu przekazanych zaliczek na akcje własne	-	18 980
należności pozostałe (w tym zaliczki na środki trwałe, zapasy, dostawy)	53	108
Należności krótkoterminowe brutto, razem	31 839	49 520
Odpis aktualizujący wartość należności	(324)	(301)
Należności krótkoterminowe netto, razem	31 515	49 219

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 30 czerwca 2018 roku
Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

NOTA 7

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 30.06.2018 roku (niebadane)					Harmonogram spłaty					
Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca	Bank/ Pożyczkodawca	Rodzaj	Kwota kredytu / pożyczki	Zadłużenie na 30.06.2018 r.	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat	powyżej 4 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
VD Sp. z o.o. Invest Sp. k.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny	20 000	17 343	644	749	780	814	848	13 508
Promenady ZITA sp. z o.o.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny EUR*	103 483	95 392	3 856	3 952	4 056	4 157	4 266	75 105
VD Retail sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	inwestycyjny	12 800	8 267	299	327	7 641	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Alior Bank S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	30 000	500	-	500	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI Sp. k.	Bank Zachodni WBK S.A.	kredyt budowlany	52 428	-	-	-	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII Sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt budowlany	123 277	8 015	-	3 390	4 625	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII Sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt VAT	11 462	306	-	306	-	-	-	-
Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Bank Zachodni WBK S.A.	kredyt budowlany	48 208	-	-	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 500	1 832	1 832	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 500	1 832	1 832	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 000	1 195	1 195	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	2 500	2 927	2 927	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 000	1 153	1 153	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 200	1 375	1 375	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	2 200	2 469	2 469	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 400	1 538	1 538	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów bankowych RAZEM, w tym:				144 144	19 120	9 224	17 102	4 971	5 114	88 613
zobowiązania długoterminowe				125 024						
zobowiązania krótkoterminowe				19 120						

* pozycja przeliczona według średniego kursu NBP na dzień bilansowy

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 30 czerwca 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU POŻYCZEK I KREDYTÓW BANKOWYCH	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017
Stan na początek roku	189 441	149 175
Zwiększenia:	65 049	121 003
- otrzymane pożyczki i kredyty bankowe	57 913	115 099
- naliczone odsetki	2 784	5 904
- przeliczenie zobowiązań w walutach obcych na PLN	4 352	-
Zmniejszenia:	(110 346)	(80 737)
- spłaty pożyczek i kredytów bankowych	(108 040)	(70 253)
- spłaty odsetek	(2 306)	(4 955)
- przeliczenie zobowiązań w walutach obcych na PLN	-	(5 529)
Stan na koniec okresu	144 144	189 441

NOTA 8

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty			
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 30.06.2018 (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat
29.11.2016 r. 08.12.2016 r.	Obligacje na okaziciela serii O	64 769	341	64 428	-	-
29.11.2017 r.	Obligacje na okaziciela serii R	68 774	336	-	68 438	-
02.01.2018 r.	Obligacje na okaziciela serii S	9 801	-	-	-	9 801
Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym		143 344	677	64 428	68 438	9 801
zobowiązania długoterminowe		142 667				
zobowiązania krótkoterminowe		677				

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU OBLIGACJI	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017
Stan na początek roku	133 201	147 783
Zwiększenia:	14 419	78 150
- emisja obligacji	10 000	70 000
- naliczone odsetki	4 268	8 150
- wycena zobowiązania	151	-
Zmniejszenia:	(4 276)	(92 732)
- wykup obligacji	-	(84 000)
- spłaty odsetek	(4 276)	(8 370)
- wycena zobowiązania	-	(362)
Stan na koniec okresu	143 344	133 201

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 30 czerwca 2018 roku
Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

NOTA 9

PRZEDPŁATY NA ZAKUP LOKALI	30.06.2018 (niebadane)	Krótkoterminowe
„Promenady Wrocławskie Etap V”	437	437
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	42 089	42 089
„Promenady Wrocławskie Etap VIII”	5 859	5 859
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	1 661	1 661
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	2 635	2 635
"Wrocław - Nowy Gaj Etap I"	686	686
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	3 794	3 794
"Warszawa - Dom Saski"	1 074	1 074
"Warszawa - Vena Mokotów"	40 947	40 947
"Wrocław - Login City"	13 440	13 440
"Wrocław - Dorzeczcie Legnickiej - etap IA"	36 144	36 144
"Wrocław - Dorzeczcie Legnickiej - etap IB"	6 408	6 408
"Wrocław - Dorzeczcie Legnickiej - etap II"	1 034	1 034
Przedpłaty na zakup lokali RAZEM	156 208	156 208

PRZEDPŁATY NA ZAKUP LOKALI	31.12.2017	Krótkoterminowe
„Promenady Wrocławskie Etap IV"	251	251
„Promenady Wrocławskie Etap V”	231	231
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	14 068	14 068
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	738	738
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	22 121	22 121
"Wrocław - Nowe Żerniki"	74	74
"Wrocław - Nowy Gaj Etap I"	777	777
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	10 045	10 045
"Warszawa - Dom Saski"	10 666	10 666
"Warszawa - Vena Mokotów"	12 494	12 494
"Wrocław - Login City"	15 356	15 356
"Wrocław - Dorzeczcie Legnickiej - etap IA"	15 426	15 426
Przedpłaty na zakup lokali RAZEM	102 247	102 247

NOTA 10

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	42 175	45 304
Zobowiązania publiczno - prawne, w tym:	7 065	1 617
- z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2	-
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	269	285
Kaucje zatrzymane	10 881	9 641
Zobowiązania pozostałe	425	272
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	60 815	57 119

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 30 czerwca 2018 roku
Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ KAUCJE ZATRZYMANE (KRÓTKOTERMINOWE) W PODZIALE NA PROJEKTY	30.06.2018 (niebadane)
„Promenady Wrocławskie Etap I-V”	1 477
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	4 995
„Promenady Wrocławskie Etap VII-XI”	13 401
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	1 909
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	1 445
"Wrocław - Nowe Żerniki"	8
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	1 590
"Warszawa - Dom Saski"	1 201
"Warszawa - Vena Mokotów"	4 383
"Wrocław - Login City"	4 650
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	9 956
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IB"	2 730
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	2 335
"ZITA"	285
"Wrocław - Port Popowice"	17
"Wrocław - Buforowa"	7
pozostałe	2 667
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz kaucje zatrzymane (krótkoterminowe), razem	53 056

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ KAUCJE ZATRZYMANE (KRÓTKOTERMINOWE) W PODZIALE NA PROJEKTY	31.12.2017
„Promenady Wrocławskie Etap I-IV”	2 819
„Promenady Wrocławskie Etap V”	2 002
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	3 837
„Promenady Wrocławskie Etap VII-XI”	1 434
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	1 636
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	7 308
"Wrocław - Nowe Żerniki"	190
"Wrocław - Nowy Gaj Etap I"	1 311
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	6 196
"Warszawa - Dom Saski"	1 776
"Warszawa - Vena Mokotów"	5 291
"Wrocław - Login City"	5 454
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej"	2 392
"ZITA"	1 036
"Wrocław - Port Popowice"	8 714
pozostałe	3 549
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz kaucje zatrzymane (krótkoterminowe), razem	54 945

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 30 czerwca 2018 roku
Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część
sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

III. INFORMACJE DODATKOWE

1. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA ZA I PÓŁROCZE 2018 ROKU

1.1. Podstawa sporządzania i format sprawozdania

Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” i dla pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Grupy Kapitałowej powinno być czytane wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Vantage Development za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży i nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej.

Wartość bilansowa ujętych za zabezpieczanych aktywów i zobowiązań jest korygowana o zmiany wartości godziwej, które można przypisać ryzyku, przed którym te aktywa i zobowiązania są zabezpieczone.

Format sprawozdania finansowego

Niniejszy skonsolidowany raport półroczny Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A. za pierwsze półrocze 2018 roku składa się z:

- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Vantage Development (skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy, skrócone sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów Grupy, skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Grupy, skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy),
- wybranych danych objaśniających,
- pozostałych informacji.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w tysiącach polskich złotych. Dane porównywalne były zweryfikowane przez biegłego rewidenta w toku badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2017 oraz z przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2017 rok.

Za twierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało za twierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd Jednostki Dominującej dnia 10 września 2018 roku.

Kontynuacja działalności

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

1.2. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 6 miesięcy, tj. od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 30 czerwca 2018 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku. Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych za prezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku.

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 30 czerwca 2018 roku
 Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

1.3. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe

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

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 rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (z 12 listopada 2009 r. wraz z późniejszymi zmianami do MSSF 9 i MSSF 7 z 16 grudnia 2011 r.)

Wybrane zasady rachunkowości

W lipcu 2014 roku Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 9 Instrumenty finansowe („MSSF 9”). MSSF 9 obejmuje trzy aspekty związane z instrumentami finansowymi: klasyfikację i wycenę, utratę wartości oraz rachunkowość zabezpieczeń.

Grupa nie dokonała wcześniejszego wdrożenia MSSF 9 i zastosowała wymogi MSSF 9 dla okresów rozpoczynających się po 1 stycznia 2018 roku, przy zastosowaniu metody retrospektywnej.

Klasyfikacja i wycena aktywów i zobowiązań finansowych

Grupa kwalifikuje aktywa finansowe, w momencie ich ujęcia, do odpowiedniej kategorii w zależności od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz od charakterystyki umownych przepływów pieniężnych dla danego składnika aktywów finansowych (tzw. test SPPI).

Składnik aktywów finansowych wycenia się w za mortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- celem modelu biznesowego jest utrzymywanie go dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy;
- warunki umowy powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, stanowiących spłatę kwoty głównej oraz odsetek (tzn. składnik spełnił test SPPI).

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- celem modelu biznesowego jest utrzymywanie go dla uzyskania zarówno przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i jego sprzedaż;
- warunki umowy powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, stanowiących spłatę kwoty głównej oraz odsetek (tzn. składnik spełnił test SPPI).

Do kategorii aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy klasyfikuje się wszystkie instrumenty finansowe, które nie zostały zaklasyfikowane jako wyceniane w za mortyzowanym koszcie lub jako wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Zgodnie z MSSF 9, Grupa kwalifikuje aktywa finansowe do jednej z kategorii:

- wyceniane w za mortyzowanym koszcie: Grupa do wyceny aktywów finansowych wycenianych w za mortyzowanym koszcie stosuje metodę efektywnej stopy procentowej; są to należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki udzielone, które spełniły test SPPI, pozostałe należności finansowe (w szczególności należności z tytułu wadium i kaucji) oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Należności z tytułu dostaw i usług po początkowym ujęciu wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości, przy czym należności z tytułu dostaw i usług z datą zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania (tj. niezawierające elementu finansowania) i nieprzekazywane do faktoringu, nie podlegają dyskontowaniu i są wyceniane w wartości nominalnej;

- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody: zyski i straty na składniku aktywów finansowych stanowiącym instrument kapitałowy, dla którego zastosowano opcję wyceny do wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach, za wyjątkiem przychodów z tytułu otrzymanych dywidend;
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy: zyski lub straty wynikające z wyceny składnika aktywów finansowych, kwalifikowanego jako wyceniany według wartości godziwej przez wynik finansowy, ujmuje się w wyniku finansowym w okresie, w którym powstały; są to głównie instrumenty pochodne niewyznaczone dla celów rachunkowości zabezpieczeń. Zyski lub straty wynikające z wyceny pozycji wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują również przychody z tytułu odsetek i dywidendy.
- instrumenty finansowe zabezpieczające: Instrumenty finansowe zabezpieczające podlegają wycenie zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń.

Grupa klasyfikuje wszystkie zobowiązania finansowe jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie, z wyjątkiem:

- zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy;
- zobowiązań finansowych powstałych w wyniku przeniesienia składnika aktywów finansowych, który nie kwalifikuje się do zaprzestania ujmowania;
- umów gwarancji finansowych;
- zobowiązań do udzielenia pożyczki oprocentowanej poniżej rynkowej stopy procentowej;
- warunkowej za płaty ujętej przez jednostkę przejmującą w ramach połączenia jednostek.

Zgodnie z MSSF 9, Grupa kwalifikuje zobowiązania finansowe do jednej z kategorii:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu: zobowiązania z tytułu dostaw i usług, kredyty, pożyczki oraz obligacje
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy: zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych niewyznaczonych dla celów rachunkowości zabezpieczeń
- instrumenty finansowe zabezpieczające, aktywa i zobowiązanie finansowe stanowiące instrumenty pochodne za zabezpieczające przepływy pieniężne i zabezpieczające wartość godziwą

Utrata wartości aktywów finansowych

MSSF 9 wprowadza nowe podejście do szacowania utraty wartości aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (za wyjątkiem inwestycji w aktywa kapitałowe oraz aktywa kontraktowe). Model utraty wartości bazuje na kalkulacji strat oczekiwanych w odróżnieniu od aktualnie stosowanego modelu wynikającego z MSR 39, który bazował na koncepcji strat poniesionych. Najistotniejszą pozycją aktywów finansowych w sprawozdaniu finansowym Grupy, która podlega nowym zasadom kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych są należności handlowe z tytułu dostaw i usług.

Ocena wpływu nowego standardu

Zgodnie z analizą Zarządu jednostki dominującej, przeprowadzoną w 2017 roku i opisaną w skonsolidowanym raporcie rocznym za 2017 rok, wprowadzenie MSSF 9 nie wpłynęło istotnie na prezentację danych w sprawozdaniu finansowym. W odniesieniu do rachunkowości zabezpieczeń Grupa skorzystała z możliwości dalszego stosowania wymogów zawartych w MSR 39 zamiast wymogów zawartych w MSSF 9, w związku z czym nie dokonywano zmian polityki rachunkowości w tym zakresie.

W tabeli poniżej przedstawiono porównanie stosowanych zasad wyceny w oparciu o MSSF 9 i MSR 39 dla poszczególnych instrumentów finansowych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym:

INSRTUMENTY FINANSOWE	30.06.2018 (niebadane)	Metoda wyceny
wg MSSF 9		
Aktywa finansowe		
Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:	31	
- akcje notowane na Gieldzie Papierów Wartościowych	31	w wartości godziwej przez wynik finansowy
Wyceniane w zamortyzowanym koszcie:	150 878	
- środki pieniężne	130 486	wg zamortyzowanego kosztu
- należności z tytułu pożyczek	-	wg zamortyzowanego kosztu
- należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	20 392	wg zamortyzowanego kosztu
Aktywa finansowe kwalifikowane do rachunkowości zabezpieczeń:	-	
- należności finansowe z tytułu zawartych transakcji zabezpieczających	-	w wartości godziwej przez całkowite dochody
Aktywa finansowe razem	150 909	
Zobowiązania finansowe		
Wyceniane w zamortyzowanym koszcie:	536 771	
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	56 411	wg zamortyzowanego kosztu
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	144 144	wg zamortyzowanego kosztu
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	143 344	wg zamortyzowanego kosztu
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	36 664	wg zamortyzowanego kosztu
- zobowiązania z tytułu weksli	-	wg zamortyzowanego kosztu
- zobowiązania z tytułu przepłat na zakup lokali	156 208	wg zamortyzowanego kosztu
Zobowiązania finansowe kwalifikowane do rachunkowości zabezpieczeń:	-	
- zobowiązania finansowe z tytułu zawartych transakcji zabezpieczających	-	w wartości godziwej przez całkowite dochody
Zobowiązania finansowe razem	536 771	
wg MSR 39		
Aktywa finansowe		
Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:	31	
- akcje notowane na Gieldzie Papierów Wartościowych	31	w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pożyczki i należności:	150 878	
- środki pieniężne	130 486	wg zamortyzowanego kosztu
- należności z tytułu pożyczek	-	wg zamortyzowanego kosztu
- należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	20 392	wg zamortyzowanego kosztu
Aktywa finansowe kwalifikowane do rachunkowości zabezpieczeń:	-	
- należności finansowe z tytułu zawartych transakcji zabezpieczających	-	w wartości godziwej przez całkowite dochody
Aktywa finansowe razem	150 909	
Zobowiązania finansowe		
Wyceniane w zamortyzowanym koszcie:	536 771	
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	56 411	wg zamortyzowanego kosztu
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	144 144	wg zamortyzowanego kosztu
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	143 344	wg zamortyzowanego kosztu
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	36 664	wg zamortyzowanego kosztu
- zobowiązania z tytułu weksli	-	wg zamortyzowanego kosztu
- zobowiązania z tytułu przepłat na zakup lokali	156 208	wg zamortyzowanego kosztu
Zobowiązania finansowe kwalifikowane do rachunkowości zabezpieczeń:	-	
- zobowiązania finansowe z tytułu zawartych transakcji zabezpieczających	-	w wartości godziwej przez całkowite dochody
Zobowiązania finansowe razem	536 771	

- MSSF 15 Przychody z umów z klientami oraz zmiany do MSSF 15

Wybrane zasady rachunkowości

Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 15 Przychody z umów z klientami („MSSF 15”), który został wydany w maju 2014 roku, a następnie zmieniony w kwietniu 2016 roku ustanawia tzw. Model Pięciu Kroków rozpoznawania przychodów wynikających z umów z klientami:

- Wymogi i identyfikacji umowy z klientem: umowa z klientem spełnia swoją definicję, gdy zostaną spełnione wszystkie następujące kryteria: strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków; Grupa jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane; Grupa jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane; umowa ma treść ekonomiczną oraz jest prawdopodobne, że Grupa otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.
- Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia: w momencie zawarcia umowy Grupa dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta: dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.
- Określenie ceny transakcyjnej: w celu ustalenia ceny transakcyjnej Grupa uwzględni warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniami Grupy – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot; do oszacowania wynagrodzenia zmiennego Grupa zdecydowała o zastosowaniu metody wartości najbardziej prawdopodobnej.
- Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia: Grupa przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniami Grupy – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.
- Ujęcie przychodów w momencie spełniania zobowiązań do wykonania świadczenia: Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi (klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów). Przychody ujmuje się w kwocie wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniami jednostki – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Ocena wpływu nowego standardu

Grupa nie dokonała wcześniejszego wdrożenia MSSF 15 i zastosowała wymogi MSSF 15 dla okresów rozpoczynających się po 1 stycznia 2018 roku, retrospektywnie, z łącznym efektem pierwszego zastosowania niniejszego standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania.

Grupa Vantage identyfikuje w swojej działalności dwie kategorie przychodów - przychody z działalności deweloperskiej, polegającej na budowaniu i sprzedaży lokali mieszkaniowych i usługowych oraz przychody z działalności komercyjnej, obejmującej wynajem powierzchni w obiektach wybudowanych w tym celu. Na potrzeby analizy wpływu nowego standardu na wysokość przychodów oraz prezentację danych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, Zarząd dokonał weryfikacji umów sprzedażowych, zawieranych w ramach działalności deweloperskiej Grupy pod względem wymogów MSSF 15.

Zarząd dokonał analizy poniżej wskazanych aspektów pod względem identyfikacji wpływu na prezentację danych w sprawozdaniu finansowym:

- Identyfikacja umów

W ocenie Zarządu w działalności Grupy Vantage Development nie występują umowy, na których identyfikację wpłynęło wejście w życie przepisów MSSF 15.

- Gwarancje

Grupa nie udziela żadnych przedłużonych gwarancji, które zostałyby zidentyfikowane jako odrębne zobowiązanie

do wykonania świadczenia.

– Wynagrodzenie zmienne

W działalności deweloperskiej Grupy nie identyfikuje się czynników w zmiennych wynagrodzenia, które wpłynęły w istotny sposób na przychody ujemowane z tego tytułu. W ramach działalności komercyjnej Grupy stosowane są prowizje z tytułu pozyskania najemcy oraz opusty dla klientów w postaci wakacji czynszowych. Dotychczas stosowane zasady w tym zakresie nie odbiegają istotnie od przepisów wprowadzanych przez MSSF 15.

– Wystąpienie istotnego elementu finansowania

Do chwili ujęcia przychodów ze sprzedaży lokali w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów kwoty wpłaconych zaliczek przez kupujących ujemowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zobowiązania w pozycji Przedpłaty na zakup lokali. Zgodnie z zapisami MSSF 15 jednostka nie musi korygować przyręczonej kwoty wynagrodzenia o wpływ istotnego elementu finansowania, jeżeli w momencie zawarcia umowy oczekuje, że okres od momentu przekazania przyręczonego dobra lub usługi klientowi do momentu zapłaty za dobro lub usługę przez klienta wyniesie nie więcej niż jeden rok. Na dzień bilansowy zobowiązania długoterminowe z tytułu przedpłat na zakup lokali nie występowały. Zarząd nie spodziewa się, by identyfikacja istotnego elementu finansowania w przyszłości wpłynęła znacząco na wysokość przychodów Grupy.

– Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia i moment ujęcia przychodu

Zgodnie z MSSF 15 jednostka przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które - zgodnie z oczekiwaniami jednostki - przysługują jej w zamian za przekazanie przyręczonej dóbr lub usług klientowi.

W ramach działalności deweloperskiej Grupa Vantage zobowiązuje się do przekazania lokali mieszkaniowych oraz usługowych. Przychody z działalności deweloperskiej, tj. sprzedaży lokali mieszkaniowych i usługowych, rozpoznawane są w momencie przejścia kontroli nad składnikiem aktywów przez klienta, tj. w momencie przekazania lokalu do użytkowania nabywcy.

Zobowiązania z tytułu przedpłat na zakup lokali stanowią zobowiązania z tytułu umów z klientami w rozumieniu MSSF 15 i stanowią otrzymane przedpłaty za niewypełnione zobowiązania umowne. Przedpłaty zostają ujęte jako przychód w momencie przeniesienia kontroli nad lokalem na klienta, jak opisano powyżej.

Wejście w życie MSSF 15 nie spowodowało istotnych zmian w tym zakresie, bowiem dotychczas stosowane zasady rachunkowości były zgodne z wymogami nowego standardu.

W tabeli poniżej przedstawiono porównanie wartości przychodów osiągniętych w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym przy zastosowaniu przepisów MSSF 15 i MSR 18:

PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI	wg MSSF 15	wg MSR 18	Zmiana
	01.01.2018 - 30.06.2018 (niebadane)	01.01.2018 - 30.06.2018 (niebadane)	
Przychody z działalności deweloperskiej	175 856	175 856	-
Przychody razem	175 856	175 856	-

- Zmiany do MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne - Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych - zatwierdzone w UE w dniu 14 marca 2018 roku

Zmiany mają na celu doprecyzowanie zasady przeniesienia aktywów z i do nieruchomości inwestycyjnych. Zmiana dotyczy paragrafów 57 oraz 58, w których stwierdzono, że przeniesienie aktywów z i do nieruchomości inwestycyjnych następuje wyłącznie wówczas, gdy występują dowody na zmianę sposobu ich użytkowania. Lista sytuacji zawarta w paragrafach 57(a)-(d) została określona jako lista otwarta, podczas gdy aktualna lista jest listą zamkniętą.

Przyjęcie powyższych zmian MSR 40 nie spowodowało istotnych zmian w polityce rachunkowości Grupy Kapitałowej ani w prezentacji danych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

- Zmiany do MSSF 2 Płatności na bazie akcji – Klasyfikacja oraz wyłączenie na płatności na bazie akcji - zatwierdzone w UE w dniu 27 lutego 2018 roku

Zmiany doprecyzują w jaki sposób ujemować niektóre typy płatności w formie akcji i pozostają bez wpływu na zasady rachunkowości stosowane w Grupie.

- Zmiany do MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe - Zastosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z MSSF 4 Instrumenty ubezpieczeniowe - zatwierdzone w UE w dniu 3 listopada 2017 roku

Zmiany mają na celu usunięcie z rachunków zysków i strat jednostek, które wystawiają umowy ubezpieczeniowe, przypadków niedopasowania księgowego. Zmiany nie mają wpływu na politykę rachunkowości Grupy.

- Poprawki do MSSF (cykl 2014 - 2016) - dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - zatwierdzone w UE w dniu 7 lutego 2018 roku

Przyjęcie powyższych zmian nie wpłynęło na prezentację danych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej.

- Interpretacja KIMSF 22 Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczkowe - zatwierdzona w UE w dniu 28 marca 2018 roku

Interpretacja wyjaśnia ujęcie księgowe transakcji uwzględniających otrzymanie lub zapłatę zaliczki w walucie obcej w sytuacji, gdy jednostka ujmuje niepieniężne aktyw lub zobowiązanie wynikające z otrzymania lub za płaty zaliczki w walucie obcej, zanim jednostka ujmuje odnośne aktyw, koszt lub przychód. Interpretacja pozostaje bez wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 16 Leasing - obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

MSSF 16 zastępuje MSR 17 Leasing oraz związane z tym standardem interpretacje. W odniesieniu do leasingu biorców nowy standard eliminuje występujące obecnie rozróżnienie pomiędzy leasingiem finansowym oraz operacyjnym i wprowadza większość umów leasingu do sprawozdania z sytuacji finansowej.

Zgodnie z MSSF 16 umowa jest, lub zawiera w sobie, leasing jeśli w zamian za wynagrodzenie przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowane składniki aktywów na dany okres. Dla takich umów nowy model wymaga ujęcia u leasingobiorców aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Prawo do użytkowania podlegają amortyzacji, natomiast od zobowiązania nalicza się odsetki. Spowoduje to powstanie większych kosztów w początkowej fazie leasingu, nawet w przypadku gdy jego strony uzgodniły stałe opłaty roczne.

Nowy standard przewiduje zawiera kilka wyłączeń o ograniczonej możliwości zastosowania, między innymi:

- dla umów leasingu o okresie poniżej 12 miesięcy bez opcji wykupu, oraz
- dla umów leasingu dotyczących składnika aktywów o niskiej wartości.

Ujęcie umów leasingu u leasingodawcy w większości przypadków pozostanie niezmienione w związku z utrzymanym podziałem na umowy leasingu operacyjnego oraz finansowego.

Proces oceny wpływu zastosowania MSSF 16 w przyszłych okresach sprawozdawczych nie został jeszcze zakończony. W związku z powyższym, Grupa nie jest w stanie przedstawić wpływu zastosowania MSSF 16 na jej sytuację finansową i wyniki jej działalności w momencie zastosowania tego standardu, zgodnie z MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych, korygowanie błędów”.

- Zmiany do MSSF 9 Kontrakty z cechami przedpłaty z ujemną rekompensatą - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,

Zmiany zezwalają aby, wyceniać aktywa finansowe z opcją przedpłaty, które zgodnie z warunkami umownymi są instrumentami o przepływach pieniężnych stanowiących jedynie spłatę nierozliczonej kwoty nominalnej i za płaty odsetek od tej kwoty, za tak zwanym wynagrodzeniem ujemnym, w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, zamiast w wartości godziwej przez wynik, jeśli te aktywa finansowe spełniają pozostałe mające zastosowanie wymogi MSSF 9.

- Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem – odroczenie stosowania na czas nieokreślony

Zmiany wyjaśniają że w przypadku transakcji dokonanej ze spółką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem

zakres w jakim należy ująć związany z transakcją zysk lub stratę zależy od tego czy przekazane lub sprzedane aktywa stanowią przedsięwzięcie:

- całość zysku lub straty jest rozpoznawana w przypadku, gdy przeniesione aktywa spełniają definicję przedsięwzięcia (nie zależnie czy przedsięwzięcie ma formę jednostki zależnej czy też nie).
 - część zysku lub straty jest rozpoznawana w przypadku gdy transakcja dotyczy aktywów nie stanowiących przedsięwzięcia, nawet jeśli te aktywa znajdowały się w jednostce zależnej.
- **MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później,**
 MSSF 17, który zastępuje przejściowy standard MSSF 4 Umowy Ubezpieczeniowe który został wprowadzony w 2004 roku. MSSF 4 dał jednostkom możliwość kontynuowania ujmowania umów ubezpieczeniowych według zasad rachunkowości obowiązujących w krajowych standardach, co w rezultacie oznaczało stosowanie wielu różnych rozwiązań.
 MSSF 17 rozwiązuje problem porównywalności stworzony przez MSSF 4 poprzez wymóg spójnego ujmowania wszystkich umów ubezpieczeniowych, co będzie korzystne zarówno dla inwestorów jak i ubezpieczycieli. Zobowiązania wynikające z umów będą ujmowane w wartościach bieżących, zamiast kosztu historycznego.
 - **Zmiany do MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,**
 Zmiany wyjaśniają że jednostki ujmuje inwestycje w jednostkach zależnych oraz wspólnych przedsięwzięciach, dla których nie jest stosowana metoda praw własności, zgodnie z wymogami MSSF 9 „Instrumenty Finansowe”.
 - **Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze - zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu - obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,**
 Zmiany do MSR 19 wyjaśniają w jaki sposób jednostki ujmuje koszty w przypadku wystąpienia zmiany w programie określonych świadczeń.
 Zmiany wymagają od jednostki wykorzystania aktualnych założeń w przypadku zmiany, ograniczenia lub rozliczenia planu aby ustalić koszty bieżącego zatrudnienia oraz odsetki netto dla pozostałego okresu sprawozdawczego od momentu zmiany planu.
 - **Poprawki do MSSF (cykl 2015 - 2017) - dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania do rocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,**
 Doroczne ulepszenia MSSF 2015-2017 zawierają cztery zmiany do standardów. Główne zmiany:
 - wyjaśniają, że jednostka dokonuje ponownej wyceny udziałów kapitałowych we wspólnej działalności kiedy obejmuje kontrolę nad tym przedsięwzięciem zgodnie z MSSF 3 Połączenia Przedsięwzięć;
 - wyjaśniają, że jednostka nie dokonuje ponownej wyceny udziałów kapitałowych we wspólnej działalności kiedy uzyskuje współkontrolę nad wspólnym przedsięwzięciem zgodnie z MSSF 11 Wspólne Ustalenia Umowne;
 - wyjaśniają, że jednostka powinna zawsze ujmować konsekwencje podatkowe przepływów związanych z dywidendą w zysku lub stracie, i innych całkowitych dochodach lub kapitale w zależności od tego, gdzie transakcja lub zdarzenie, która była podstawą ujęcia dywidendy została ujęta; oraz
 - wyjaśniają, że jednostka powinna wyłączyć z pożyczonych środków bez ściśle określonego celu środki pożyczone specjalnie w celu sfinansowania pozyskania dostosowywanego składnika aktywów do czasu, gdy zasadniczo wszystkie działania niezbędne do przygotowania dostosowywanego składnika aktywów do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży będą zakończone; środki pożyczane specjalnie w celu sfinansowania pozyskania dostosowywanego składnika aktywów nie stanowią środków pożyczanych w celu sfinansowania pozyskania dostosowywanego składnika aktywów po tym, jak dostosowywany składnik aktywów jest już gotowy do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży.
 - **Interpretacja KIMSF 23 Niepewność w zakresie rozliczenia podatku dochodowego - obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie**
 KIMSF 23 wyjaśnia ujęcie podatku dochodowego, w przypadku gdy zastosowane podejście nie zostało jeszcze

za zaakceptowane przez organy podatkowe, oraz ma na celu zwiększenie przejrzystości. Kluczową z punktu widzenia KIMFS 23 kwestią jest ocena prawdopodobieństwa zaakceptowania wybranego ujęcia podatkowego przez organy podatkowe. W przypadku jeśli jest prawdopodobne, że organy podatkowe zaakceptują ujęcie podatkowe, co do którego występuje niepewność, to należy ująć podatki w sprawozdaniu finansowym s pójnie z zeznaniami podatkowymi bez odzwierciedlenia niepewności w ujęciu podatku bieżącego oraz odroczonego. W przeciwnym wypadku podstawę opodatkowania (lub stratę podatkową), wartości podatkowe oraz niewykorzystane straty podatkowe należy ująć w kwocie, która w lepszy sposób odzwierciedli rozstrzygnięcie niepewności, przy wykorzystaniu jednego najbardziej prawdopodobnego wyniku bądź wartości oczekiwanej (sumy ważonych prawdopodobieństwem możliwych rozwiązań). Jednostka musi założyć, że organy podatkowe dokonają weryfikacji niepewnego ujęcia podatkowego oraz mają pełną wiedzę o tym zagadnieniu.

Na dzień za twierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd nie zakończył jeszcze prac nad oceną wpływu wprowadzenia powyższych standardów oraz interpretacji zastosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych.

2. RODZAJ ORAZ KWOTY POZYCJI WPŁYWAJĄCYCH NA AKTYWA, KAPITAŁ WŁASNY, ZOBOWIĄZANIA, DOCHODY NETTO LUB PRZEPIŁYWY PIENIĘŻNE, KTÓRE SĄ NIEZWYKŁE ZE WZGLĘDU NA ICH RODZAJ, WIELKOŚĆ LUB WYWIERANY WPŁYW

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły nietypowe wydarzenia, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na aktywa, kapitały własne i zobowiązania, wynik finansowy netto lub przepływy środków pieniężnych Grupy Vantage Development.

3. SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW

Działalność Grupy analizowana jest przez Zarząd Jednostki dominującej w podziale na następujące segmenty sprawozdawcze:

- działalność deweloperska, polegająca na budowaniu i sprzedaży lokali mieszkaniowych i usługowych,
- działalność komercyjna, obejmująca wynajem powierzchni w obiektach wybudowanych w tym celu.

Segmenty operacyjne (sprawozdawcze) za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018

01.01.2018 - 30.06.2018 (niebadane)		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	RAZEM
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	175 856	9 906	185 762
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	9 588	9 588
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	173 665	-	173 665
	III. Pozostałe przychody	2 191	318	2 509
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	(136 995)	(3 874)	(140 869)
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(2 779)	(2 779)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(133 968)	-	(133 968)
	III. Pozostałe koszty	(3 027)	(1 095)	(4 122)
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	38 861	6 032	44 893
	I. Koszty sprzedaży	(5 043)	(1 414)	(6 457)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(2 771)	(826)	(3 597)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)	31 047	3 792	34 839
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	11 327	11 327
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	31 047	15 119	46 166
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(8)	-	(8)
	II. Saldo działalności operacyjnej	26	30	56
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II)	31 065	15 149	46 214
	I. Saldo działalności finansowej	(433)	(2 420)	(2 853)
	II. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	412	-	412
G.	Zysk (strata) brutto (F+II)	31 044	12 729	43 773
	I. Podatek dochodowy	(6 676)	(2 419)	(9 095)
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	24 368	10 310	34 678

Segmenty operacyjne (sprawozdawcze) za okres od 1.01.2017 do 30.06.2017

01.01.2017 - 30.06.2017 (niebadane)		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	RAZEM
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	60 708	8 496	69 204
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	8 153	8 153
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	58 877	-	58 877
	III. Pozostałe przychody	1 831	343	2 174
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	(47 276)	(3 434)	(50 710)
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(2 950)	(2 950)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(44 492)	-	(44 492)
	III. Pozostałe koszty	(2 784)	(484)	(3 268)
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	13 432	5 062	18 494
	I. Koszty sprzedaży	(4 234)	(2 202)	(6 436)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(2 159)	(647)	(2 806)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)	7 039	2 213	9 252
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	(3 908)	(3 908)
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	7 039	(1 695)	5 344
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	994	994
	II. Saldo działalności operacyjnej	441	5	446
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II)	7 480	(696)	6 784
	I. Saldo działalności finansowej	(401)	(2 565)	(2 966)
	II. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	310	-	310
G.	Zysk (strata) brutto (F+II)	7 389	(3 261)	4 128
	I. Podatek dochodowy	(949)	408	(541)
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	6 440	(2 853)	3 587

Aktywa i zobowiązania Grupy w podziale na segmenty operacyjne (sprawozdawcze) według stanu na 30 czerwca 2018 roku (niebadane)

AKTYWA		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	RAZEM
I.	Aktywa trwałe, w tym:	37 530	341 537	379 067
	1. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	-	267 946	267 946
	2. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	8 771	67 496	76 267
	3. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	14 860	-	14 860
	4. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 774	1 027	12 801
	5. Pozostałe aktywa trwałe	2 125	5 068	7 193
II.	Aktywa obrotowe, w tym:	546 896	14 794	561 690
	1. Zapasy	396 663	-	396 663
	2. Należności i pożyczki	29 699	1 816	31 515
	3. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	119 157	11 329	130 486
	4. Pozostałe aktywa obrotowe	1 377	1 649	3 026
Aktywa razem – suma I+II		584 426	356 331	940 757

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	RAZEM
I.	Kapitał własny, w tym:	186 849	185 321	372 170
	1. Wynik finansowy za rok obrotowy	24 368	10 310	34 678
	2. Pozostałe kapitały	162 481	175 011	337 492
II.	Zobowiązania długo- i krótkoterminowe, w tym:	397 577	171 010	568 587
	1. Obligacje	143 344	-	143 344
	2. Pożyczki i kredyty bankowe	23 143	121 001	144 144
	3. Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	-	36 664	36 664
	4. Przedpłaty na zakup lokali	156 208	-	156 208
	5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 018	9 409	21 427
	6. Pozostałe zobowiązania	62 864	3 936	66 800
Pasywa razem – suma I+II		584 426	356 331	940 757

Aktywa i zobowiązania Grupy w podziale na segmenty operacyjne (sprawozdawcze) według stanu na 31 grudnia 2017 roku

AKTYWA		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	RAZEM
I.	Aktywa trwałe, w tym:	37 467	322 853	360 320
	1. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	-	249 594	249 594
	2. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	9 320	67 496	76 816
	3. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	14 448	-	14 448
	4. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 718	480	12 198
	5. Pozostałe aktywa trwałe	1 981	5 283	7 264
II.	Aktywa obrotowe, w tym:	553 070	7 481	560 551
	1. Zapasy	377 059	-	377 059
	2. Należności i pożyczki	47 190	2 029	49 219
	3. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	127 720	4 404	132 124
	4. Pozostałe aktywa obrotowe	1 101	1 048	2 149
Aktywa razem – suma I+II		590 537	330 334	920 871

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	RAZEM
I.	Kapitał własny, w tym:	210 692	172 744	383 436
	1. Wynik finansowy za rok obrotowy	27 477	(4 657)	22 820
	2. Pozostałe kapitały	183 215	177 401	360 616
II.	Zobowiązania długo- i krótkoterminowe, w tym:	379 845	157 590	537 435
	1. Obligacje	133 201	-	133 201
	2. Pożyczki i kredyty bankowe	77 308	112 133	189 441
	3. Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	-	36 065	36 065
	4. Przedpłaty na zakup lokali	102 247	-	102 247
	5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 611	5 507	12 118
	6. Pozostałe zobowiązania	60 478	3 885	64 363
Pasywa razem – suma I+II		590 537	330 334	920 871

4. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Grupa prowadzi działalność deweloperską polegającą na budowie mieszkań oraz powierzchni biurowych, która charakteryzuje się długim okresem realizacji projektów inwestycyjnych. Z drugiej strony, zgodnie z MSSF 15 Przychody z umów z klientami, Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży wybudowanych lokali mieszkalnych i usługowych w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, a więc z chwilą przekazania lokali nabywcom, pod warunkiem dokonania przez klienta wpłaty w wysokości co najmniej 80% ceny oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu. Powoduje to, iż przez długi okres Grupa ponosi koszty i wydatki związane z budową lokali, a przychód ze sprzedaży zostanie rozpoznany jednorazowo, co wpływa na zmienność wyników uzależniając moment ich rozpoznania nie od sprzedaży, ale głównie od harmonogramu realizacji robót budowlanych.

Drugim składnikiem sezonowości wyników Grupy są przeszacowania nieruchomości, na które składają się dwa elementy:

- przeszacowania posiadanych gruntów ewidencjonowanych jako nieruchomości inwestycyjne pracujące i nieruchomości inwestycyjne niepracujące – przeszacowania dokonywane na podstawie rynkowych wycen nieruchomości nie rzadziej niż raz w roku,
- przeszacowania posiadanych budynków komercyjnych ewidencjonowanych jako nieruchomości inwestycyjne pracujące – przeszacowania dokonywane na podstawie rynkowych wycen budynków poraz pierwszy w momencie oddania budynków do eksploatacji, a następnie nie rzadziej niż raz w roku.

5. CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGANE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

Grupa Kapitałowa Vantage Development w ramach istotnych czynników rozwoju zwraca uwagę na:

Czynniki zewnętrzne:

- ✓ dynamika popytu i podaży mieszkań w Polsce,
- ✓ dynamika popytu i podaży powierzchni biurowych w Polsce,
- ✓ dostępność nieruchomości gruntowych pod realizację projektów inwestycyjnych,
- ✓ kształtowanie się kosztów pracy oraz materiałów budowlanych,
- ✓ kształtowanie się poziomu stóp procentowych,
- ✓ polityka Państwa w zakresie wspierania rozwoju rynku mieszkaniowego.

Czynniki wewnętrzne:

- ✓ innowacyjne i atrakcyjne projekty, tworzone przez najlepsze pracownie architektoniczne,
- ✓ bank ziemi umożliwiający samodzielną realizację projektów w perspektywie kolejnych 3 lat. Doskonałe i zróżnicowane lokalizacje na terenie Wrocławia, kształtowanie i budowanie publicznej przestrzeni,
- ✓ dynamika w pozyskiwaniu nowych atrakcyjnych nieruchomości,
- ✓ bezpieczny i efektywny model biznesowy,
- ✓ doświadczona kadra menadżerska, realizująca z sukcesem projekty Grupy.

Zarówno sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Vantage Development, jak i należący do niej bank ziemi, w skład którego wchodzi nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach, zapewniają Grupie bardzo dobre perspektywy rozwoju. Analizując otoczenie Grupy, czynnikiem o znaczącym wpływie na jej działalność w drugiej połowie 2018 roku jest utrzymujący się bardzo wysoki popyt na lokale oraz niskie stopy procentowe.

Realizowana przez Zarząd strategia zakłada z jednej strony wykorzystanie obecnego potencjału Grupy tkwiącego w należących do niej nieruchomościach, a z drugiej – pozyskiwanie nowych terenów umożliwiających rozwój w kolejnych latach. Udowodniona w dotychczasowej działalności duża efektywność Grupy w pozyskiwaniu i wykorzystywaniu środków finansowych zapewnia możliwość realizacji przyjętej strategii.

Do celów strategicznych na rok 2018 Grupa Kapitałowa Vantage Development zalicza:

- ✓ optymalizowanie zarządzania kapitałem niepracującym,
- ✓ optymalizowanie kosztów struktur, projektowania i budowy,
- ✓ utrzymanie wypracowanego poziomu sprzedaży i komercjalizacji projektów.

6. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2017 ROK

W dniu 19 czerwca 2018 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Vantage Development S.A. zatwierdziło sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Vantage Development za 2017 rok.

Tego samego dnia Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Vantage Development S.A. zdecydowało o przeznaczeniu zysku netto Jednostki Dominującej w wysokości 28.587 tys. zł w całości na kapitał zapasowy w celu późniejszej wypłaty.

7. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

W dniu 28 kwietnia 2016 roku Zarząd Vantage Development S.A. podjął decyzję w przedmiocie przyjęcia Polityki dywidendy Vantage Development S.A., zakładającą między innymi rekomendowanie Walnemu Zgromadzeniu wypłaty dywidendy w wysokości 5% średniej rocznej kapitalizacji giełdowej Spółki w roku poprzednim, nie wyższej jednak niż 10.000.000 złotych. Polityka ta została uchylona przez Zarząd w dniu 19 marca 2018 roku. Uchylenie przez Zarząd Spółki dotychczasowej Polityki dywidendy Vantage Development S.A. związane było ze zmianą struktury akcjonariatu Emitenta, zgodnie z którą 100% ogólnej liczby głosów w Spółce znajduje się w posiadaniu podmiotów działających w porozumieniu, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 i 6 Ustawy o ofercie. W związku z powyższym Zarząd Spółki postanowił także nie przyjmować nowej polityki dywidendy, a wnioski co do podziału zysku lub pokrycia straty przedkładać każdorazowo w oparciu o aktualną sytuację w Spółce.

W dniu 22 marca 2018 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy nadzwyczajnej pochodzącej z niepodzielonego zysku z lat ubiegłych w wysokości 7.094.975,29 zł, tj. 0,13 zł na jedną akcję. Liczba akcji objętych dywidendą nadzwyczajną wyniosła 54.576.733 sztuki.

Uprawnionymi do dywidendy nadzwyczajnej byli akcjonariusze, którym przysługiwały akcje w dniu powzięcia ww. uchwały, z wyłączeniem akcji własnych Spółki.

Dywidenda nadzwyczajna została wypłacona w dniu 26 marca 2018 roku.

8. EMISJE, WYKUP ORAZ SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W dniu 2 stycznia 2018 roku Spółka dokonała przydziału 10.000 obligacji serii S, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 10,0 mln zł. Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę. Obligacje nie są zabezpieczone. Termin ich wykupu przypada na 3,5 roku od dnia przydziału. Obligacje były oferowane w trybie oferty prywatnej po cenie nominalnej. Emisja obligacji serii S została przeprowadzona na podstawie uchwały Zarządu Spółki w sprawie zamiaru emisji z dnia 4 grudnia 2017 roku. Ostateczny rozrachunek transakcji nabycia obligacji w ramach emisji został dokonany przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 3 stycznia 2018 roku.

9. CEL I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM DLA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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 przypadków 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% spowodowałby zmianę przychodów odsetkowych oraz kosztów odsetkowych Grupy odpowiednio o kwoty wykazane w poniższej tabeli:

	Wpływ na wynik finansowy brutto
01.01.2018 - 30.06.2018	
Aktywa zmiennoprocentowe	1 174
Pasywa zmiennoprocentowe	(3 158)
01.01.2017 - 30.06.2017	
Aktywa zmiennoprocentowe	991
Pasywa zmiennoprocentowe	(3 119)

Ryzyko 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.

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

Ryzyko walutowe

Grupa osiąga przychody z najmu powierzchni. Przychody z tych transakcji osiągane są w walucie EUR, co naraża Grupę na ryzyko zmiany kursu walutowego. W celu zabezpieczenia ryzyka walutowego Grupa zaciąga zobowiązania z tytułu kredytu w walucie, w której otrzymuje przepływy pieniężne z najmu, dążąc do jak najlepszego zbliżenia terminów płatności rat kredytu i planowanych przepływów z najmu i sprzedaży budynku. W ten sposób Grupa zmniejsza ryzyko walutowe, ponieważ zmiany kursu walutowego wywierają równoczesny i przeciwstawny wpływ na wycenę i płatności z tytułu kredytu oraz na planowane przepływy pieniężne.

Zmiany przepływów pieniężnych instrumentu zabezpieczającego wyliczane są jako kwoty nie zdyskontowane w oparciu o zmiany średniego kursu NBP z dnia bilansowego (dzień dokonania pomiaru efektywności) lub średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego za płatność raty kapitałowej kredytu wyznaczonej jako instrument zabezpieczający (dotyczy załatwionych kredytów w okresie zabezpieczenia) i kursu przewalutowania kredytu pomnożonego przez nominalny instrumentu zabezpieczającego.

Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko utraty lub zchwiania 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 i inwestycyjne, pożyczki, obligacje, leasing. Na dzień 30 czerwca 2018 roku 87% faktycznego zaangażowania kredytowego Grupy stanowi zadłużenie wobec mBanku Hipotecznego SA, 13% to zadłużenie wobec Alior Bank S.A. Grupa posiada również jeszcze nie wykorzystane umowy w Banku Zachodnim WBK S.A., co za pewnia Grupie stabilne i zróżnicowane źródła finansowania. W umowach kredytów i pożyczek występują klauzule mówiące o wcześniejszej spłacie w przypadku pogorszenia sytuacji finansowej spółek. Wskaźniki finansowe określające zdolność do spłaty zobowiązań Grupy są na bezpiecznym poziomie.

Na dzień 30 czerwca 2018 roku w terminie do 1 roku do spłaty przypada 4% 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.

10. INSTRUMENTY FINANSOWE

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Grupy, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań:

INSTRUMENTY FINANSOWE WG KATEGORII	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017
Aktywa finansowe				
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	31	33	31	33
Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, w tym:	150 878	167 061	150 878	167 061
- środki pieniężne	130 486	132 124	130 486	132 124
- należności z tytułu pożyczek	-	-	-	-
- należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	20 392	34 937	20 392	34 937
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez kapitały, w tym:	-	-	-	-
- należności finansowe z tytułu zawartych transakcji zabezpieczających	-	-	-	-
Aktywa finansowe razem	150 909	167 094	150 909	167 094
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, w tym:	536 771	519 224	536 771	519 224
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	56 411	58 270	56 411	58 270
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	144 144	189 441	144 144	189 441
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	143 344	133 201	143 344	133 201
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	36 664	36 065	36 664	36 065
- zobowiązania z tytułu weksli	-	-	-	-
- zobowiązania z tytułu przepłat na zakup lokali	156 208	102 247	156 208	102 247
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez kapitały, w tym:	-	237	-	237
- zobowiązania finansowe z tytułu zawartych transakcji zabezpieczających	-	237	-	237
Zobowiązania finansowe razem	536 771	519 461	536 771	519 461

Wszystkie instrumenty finansowe (zaprezentowane w notach powyżej) są przez Grupę klasyfikowane do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej. Sposób i technika wyceny instrumentów wycenianych w wartości godziwej nie zmieniły się w porównaniu do sposobu i techniki wyceny na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Zarówno w okresie sprawozdawczym, jaki w okresie porównywalnym w Grupie nie dokonano przesunięć między poszczególnymi poziomami hierarchii wartości godziwej instrumentów finansowych, jak również nie miała miejsca zmiana klasyfikacji instrumentów w wyniku zmiany celu lub wykorzystania instrumentów finansowych.

W ocenie Zarządu wartość godziwa wszystkich kategorii instrumentów w finansowych ujawnionych w sprawozdaniu finansowym nie odbiega znacząco od wartości księgowej.

11. ZMIANY WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI I SYTUACJI GOSPODARCZEJ MAJĄCE WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH JEDNOSTKI, NIEZALEŻNIE OD TEGO, CZY SĄ ONE UJMOWANE W WARTOŚCI GODZIWEJ CZY W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE

W związku z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą Dorzecze Legnickie etap II polegającego na budowie wielorodzinnego budynku mieszkalnego, zlokalizowanego we Wrocławiu, w dniu 26 marca 2018 r. spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k. zawarła transakcję za zabezpieczającą przed wzrostem stopy procentowej na kredycie inwestycyjnym udzielonym przez Alior Bank SA – opcja CAP. Mechanizm działania instrumentu polega na tym, że jeżeli w trakcie wyżej wymienionego okresu dany WIBOR wzrośnie powyżej poziomu zabezpieczenia

to Bank pokryje koszt tego wzrostu i przeleje na rachunek Klienta kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy WIBOR a poziomem zabezpieczenia, liczone od nominału transakcji w danym okresie odsetkowym do wysokości należnej premii. Transakcja ma za zadanie ograniczyć przed ewentualnym wzrostem stopy procentowej, umożliwiając jednocześnie partycypowanie w spadkach stopy danego WIBOR.

W związku z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą Dorzecze Legnickie etap II polegającego na budowie wielorodzinnego budynku mieszkalnego, zlokalizowanego we Wrocławiu, w dniu 29 czerwca 2018 r. spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k. zawarła transakcję zabezpieczającą przed wzrostem stopy procentowej na kredycie inwestycyjnym udzielonym przez Alior Bank SA – opcja CAP. Mechanizm działania instrumentu polega na tym, że jeżeli w trakcie wyżej wymienionego okresu dany WIBOR wzrośnie powyżej poziomu zabezpieczenia, to Bank pokryje koszt tego wzrostu i przeleje na rachunek Klienta kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy WIBOR a poziomem zabezpieczenia, liczone od nominału transakcji w danym okresie odsetkowym do wysokości należnej premii. Transakcja ma za zadanie ograniczyć przed ewentualnym wzrostem stopy procentowej, umożliwiając jednocześnie partycypowanie w spadkach stopy danego WIBOR.

12. ZMIANA WARTOŚCI SZACUNKOWYCH

Informacje o korektach z tytułu rezerw oraz dokonanych odpisach aktualizujących wartość składników aktywów:

	Stan na 31.12.2017	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2018 (niebadane)
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (12.1)	314	34	(11)	337
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (12.2)	12 198	603	-	12 801
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (12.2)	12 118	9 309	-	21 427
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (12.3)	4 239	1 747	(2 662)	3 324

12.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2017	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2018 (niebadane)
Wartości niematerialne	-	-	-	-
Wartości środków trwałych	13	-	-	13
Zapasy	-	-	-	-
Należności krótkoterminowe	301	34	(11)	324
Razem:	314	34	(11)	337

12.2. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Wartość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych została w prezentowanych powyżej okresach sprawozdawczych w poszczególnych jednostkach Grupy Kapitałowej skompensowana z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

W porównaniu do stanu na 31 grudnia 2017 roku aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zmieniły się w szczególności z następujących przyczyn:

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2017	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2018 (niebadane)
- wycen nieruchomości do wartości godziwej	497	24	-	521
- różnicy między podatkową, a bilansową wartością nieruchomości inwestycyjnych, zapasów	1 945	-	(337)	1 608
- rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	444	-	(282)	162
- odpisów aktualizujących należności	52	8	-	60
- odsetek od pożyczek, kredytów i obligacji	10 105	1 283	-	11 388
- odsetek od innych zobowiązań	45	-	(45)	-
- różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	94	31	-	125
- strat podatkowych	15 528	735	-	16 263
- wyceny leasingu finansowego i kredytów	216	71	-	287
- utworzonych rezerw	619	312	-	931
- pozostałych tytułów	16	219	-	235
Razem	29 561	2 683	(664)	31 580
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(17 363)			(18 779)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 198			12 801

Na tomiaś zmiana stanu rezerw na podatek odroczonego wynika w szczególności ze zmiany następujących pozycji:

Zmiana stanu rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2017	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2018 (niebadane)
- wycen nieruchomości do wartości godziwej	5 505	3 350	-	8 855
- różnicy między podatkową, a bilansową wartością nieruchomości inwestycyjnych, zapasów	4 128	1 387	-	5 515
- odsetek od pożyczek, kredytów i obligacji	13 462	1 973	-	15 435
- przychodów księgowych, nie będących przychodami podatkowymi w okresie	4 098	4 385	-	8 483
- pozostałych tytułów	2 288	-	(370)	1 918
Razem	29 481	11 095	(370)	40 206
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(17 363)			(18 779)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 118			21 427

Zmiana aktywów i rezerw na odroczonego podatku dochodowego zmniejszyły wynik finansowy Grupy za pierwsze półrocze 2018 roku o kwotę 8.699 tys. zł. Kwota niemająca wpływu na wynik finansowy wynosi 7 tys. zł i wynika z wyceny instrumentów finansowych prezentowanych w innych całkowitych dochodach.

12.3. Rezerwy na przyszłe zobowiązania

Zmiana stanu rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu:	Stan na 31.12.2017	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2018 (niebadane)
wzrostu opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	1 880	238	(235)	1 883
rezerwy na urlopy	149	149	(149)	149
rezerwy na nagrody	2 210	1 360	(2 278)	1 292
Razem, w tym:	4 239	1 747	(2 662)	3 324
Rezerwy długoterminowe	-	26	(26)	-
Rezerwy krótkoterminowe	4 239	1 721	(2 636)	3 324

13. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ W CIĄGU BIEŻĄCEGO OKRESU

13.1. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki Promenady Zita sp. z o.o.

W dniu 15 stycznia 2018 roku postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego został podwyższony kapitał zakładowy spółki Promenady ZITA sp. z o.o. z kwoty 500.000,00 zł do kwoty 21.500.000,00 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło w drodze emisji 210.000 nowych udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy. Aktualnie kapitał zakładowy dzieli się na 215.000 udziałów, które posiada spółka Vantage Development S.A.

13.2. Wymiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k.

W dniu 31 stycznia 2018 roku ze spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI spółka komandytowa wystąpił jej dotychczasowy komandytariusz, tj. spółka Vantage Development S.A. W jej miejsce do spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI spółka komandytowa, w charakterze komandytariusza, przystąpiła spółka VD Serwis sp. z o.o. W dniu 21 lutego 2018 roku postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego została także obniżona suma komandytowa z 500.000 zł do 100.000 zł.

13.3. Połączenie spółek VD Serwis sp. z o.o. i Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 26 marca 2018 roku sąd postanowieniem dokonał połączenia spółek VD Serwis sp. z o.o. ze spółką Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółki Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. na spółkę VD Serwis sp. z o.o. Tym samym z rejestru zostaje wykreślona spółka przejmowana, tj. spółka Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

13.4. Rozpoczęcie likwidacji spółki Worden Investments sp. z o.o.

W dniu 3 kwietnia 2018 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników spółki Worden Investments sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie rozwiązania i otwarcia likwidacji spółki. Jednocześnie Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie odwołało Zarząd spółki oraz powołało Likwidatora.

13.5. Zmiana komandytariusza w spółce Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 21 maja 2018 r. wspólnicy spółki Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa podjęli uchwałę o wystąpieniu ze spółki dotychczasowego komandytariusza, tj. spółki Vantage Development S.A. i przystąpieniu do Spółki nowego komandytariusza, tj. spółki VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W związku z powyższym od dnia 21.05.2018 r. wspólnikami spółki Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa jest spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz oraz spółka VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komandytariusz.

13.6. Zmiana nazwy spółki Winhall Investments sp. z o.o. na Port Popowice sp. z o.o. i podwyższenie kapitału zakładowego

Po zakończeniu okresu objętego sprawozdaniem, w dniu 25 lipca sąd postanowieniem dokonał wpisu zmian w rejestrze przedsiębiorców dotyczących spółki Winhall Investments sp. z o.o. i w związku z tym zmianie uległo brzmienie firmy spółki na Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (Port Popowice sp. z o.o.).

Jednocześnie został podwyższony kapitał zakładowy spółki Port Popowice sp. z o.o. z kwoty 54.396.150,00 zł do kwoty 83.683.700,00 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło w drodze emisji 585.751 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, które objęła spółka Vantage Development S.A. Aktualnie kapitał zakładowy dzieli się na 1.673.674 udziałów, gdzie 1.290.866 udziałów jest objętych przez spółkę Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu (77,13% udziałów w kapitale zakładowym), natomiast 382.808 udziałów jest objętych przez spółkę Rank Progress S.A. z siedzibą w Legnicy (22,87% udziałów w kapitale zakładowym).

13.7. Połączenie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k. ze spółką VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i podniesienie wysokości kapitału VD Serwis sp. z o.o.

Po zakończeniu okresu objętego sprawozdaniem, w dniu 31 lipca sąd postanowieniem dokonał połączenia spółek VD Serwis sp. z o.o. ze spółką VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k. Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k. na spółkę VD Serwis sp. z o.o. Tym samym z rejestru przedsiębiorców zostaje wykreślona spółka przejmowana, tj. spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k. Jednocześnie został podwyższony kapitał zakładowy spółki VD Serwis sp. z o.o. w związku z emisją 43 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy, tj. z kwoty 501.000,00 złotych do kwoty 503.150,00 złotych.

13.8. Powołanie spółki VD Budownictwo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 14 sierpnia do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000744666 została wpisana spółka VD Budownictwo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Kapitał zakładowy spółki w wysokości 1.000.000,00 zł dzieli się na 20.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Udziały zostały objęte przez jedynego wspólnika spółki – Vantage Development S.A.

14. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI ORAZ NA MAJĄTKU GRUPY

14.1. Zobowiązania i należności warunkowe

W I półroczu 2018 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych, za wyjątkiem zawarcia Umowy Wsparcia pomiędzy spółką Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a BZ WBK S.A. jako zabezpieczenie udzielnego kredytu budowlanego na realizację etapu VIII inwestycji Promenady Wrocławskie.

W I półroczu 2018 roku nie wystąpiły zmiany należności warunkowych.

W okresie objętym sprawozdaniem Emitent lub jednostki od niego zależne nie udzielały poręczeń dotyczących kredytów lub pożyczek, jak również nie były udzielane gwarancje, których łączna wartość przekraczałyby 10% kapitałów własnych Emitenta.

14.2. Zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Grupy

Na dzień 30 czerwca 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące rodzaje zabezpieczeń ustanowionych na jej majątku:

Rodzaj zabezpieczenia	30.06.2018	31.12.2017
Hipoteka	665 153	828 462
Kaucje pieniężne (wartość nominalna)	5 352	867
Razem aktywa rzeczowe o ograniczonej możliwości dysponowania	670 505	829 329

Wartość zabezpieczeń hipotecznych została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego. Wartość pozostałych zabezpieczeń została ustalona w wartości bilansowej przedmiotu zabezpieczenia na dzień 30 czerwca 2018 roku i na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Na dzień 30 czerwca 2018 roku jednostki Grupy podlegające konsolidacji wykazywały następujące zobowiązania zabezpieczone wekslami lub na majątku Grupy:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 30.06.2018 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna (wartość nominalna)
Umowa Leasingu nieruchomości (umowa leasingu budynku nr PROMENADY/PN/179944/2014 oraz umowa leasingu gruntu nr PROMENADY/PN/179945/2014) z dnia 30.10.2014 r. pomiędzy Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a mLeasing spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	53 284	-	-	-	-	783
Umowa kredytu nr 15/0011 z dnia 22.04.2015 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Invest sp. k. a mBank HipotecznyS.A.	20 000	In blanco	-	36 000	-	368
Umowa ramowa nr N1/10559/15 z dnia 18.06.2015 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Invest sp. k. a mBank S.A.	2 000	In blanco	-	2 000	-	-
Umowa Kredytu Inwestycyjnego nr U0002901351938 z dnia 24.06.2015 r., pomiędzy VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a Alior Bank S.A.	12 800	-	-	22 125	-	124
Umowa Kredytowa Limitu Wierzytelności nr U0002901352178 z dnia 26.06.2015 r., pomiędzy VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a Alior Bank S.A.	1 000	-	-		-	-
Umowa kredytu nr 13/0046 z dnia 20.11.2013 r., pomiędzy Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a mBankiem Hipotecznym S.A.	103 482	-	-	206 965	-	4 077
Umowa kredytu nr K01088/16 z dnia 09.12.2016 r., pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k. a Bankiem Zachodnim WBKS.A.	52 428	-	-	78 642	-	-
Umowa kredytowa nr U0003061463683 limitu wierzytelności z dnia 29.04.2016 r., pomiędzy Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Alior Bank S.A.	30 000	-	-	45 000	-	-
Umowa kredytu z dnia 26 czerwca 2017 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością XVII sp. k. a Alior Bank S.A.	134 739	-	-	202 109	-	-
Umowa kredytu nr K00029/18 z dnia 10 stycznia 2018 r. pomiędzy Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Bankiem Zachodnim WBKS.A.	48 208	-	-	72 312	-	-
Umowa objęcia obligacji serii O emitowanych przez Vantage Development S.A.	65 000	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii R emitowanych przez Vantage Development S.A.	70 000	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii S emitowanych przez Vantage Development S.A.	10 000	-	-	-	-	-
RAZEM	602 941	-	-	665 153	-	5 352

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 30 czerwca 2018 roku
 Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część
 sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

15. INFORMACJE O NIESPŁACENIU KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIU ISTOTNYCH POSTANOWIEŃ UMOWY KREDYTU LUB POŻYCZKI, W ODNIESIENIU DO KTÓRYCH NIE PODJĘTO ŻADNYCH DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH DO KOŃCA OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły naruszenia spłat kredytów i pożyczek ani naruszenia innych warunków umów, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych.

16. TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy Kapitałowej Vantage Development nie zawierały transakcji z podmiotami powiązanyymi na innych warunkach niż rynkowe.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy nie zawierały nietypowych transakcji z jednostkami powiązanyymi.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku Grupa dokonała następujących transakcji z jednostkami powiązanyymi:

01.01.2018 - 30.06.2018 (niebadane)	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup usług	-	4 455
Sprzedaż usług	-	2 340
Pozostałe zakupy	-	5
Koszty finansowe - odsetki	-	477

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

** Pozycja obejmuje jednostki powiązane poprzez kluczowe kierownictwo.

17. INFORMACJE O ISTOTNYCH POSTĘPOWANIACH DOTYCZĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. LUB SPÓŁEK ZALEŻNYCH PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI

W okresie pierwszego półrocza 2018 roku, zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki, spółka dominująca Vantage Development S.A. oraz spółki Grupy Vantage Development nie były stroną sporów przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

18. CZYNNIKI I ZDARZENIA, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, KTÓRE MIAŁY ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

W okresie pierwszego półrocza 2018 roku nie odnotowano czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, poza informacjami zamieszczonymi w pozostałych punktach niniejszego raportu.

19. STANOWISKO ZARZĄDU VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE PÓŁROCZNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH

Zarząd Vantage Development S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych Vantage Development S.A. oraz prognoz skonsolidowanych wyników finansowych Grupy Vantage Development S.A. na 2018 rok.

20. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA SPRAWOZDANIA ORAZ WSKAZANIE ZMIAN W STRUKTURZE WŁASNOŚCI ZNACZNYCH PAKIETÓW AKCJI

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Grzegorz Dzik i Józef Biegaj (pośrednio*), na podstawie Porozumienia zawartego 1 lutego 2017 roku pomiędzy: 1. Fedha sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Marsa 56, 04-242 Warszawa, kontrolowana przez Nutit A.S. (wskazaną w punkcie 4 poniżej), a za jej pośrednictwem przez Grzegorza Dzika; 2. Grzegorzem Dzikim zamieszkałym w Tyńcu Małym, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław; 3. Józefem Biegajem zamieszkałym we Wrocławiu, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław; 4. Nutit A.S. z siedzibą w Pradze, Visnova 331/4 Krc, 140 00 Praha 4, Republika Czeska, kontrolowana przez Grzegorza Dzika i stanowiąca podmiot dominujący wobec Fedha sp. z o.o.; 5. TradeBridge Czechy A.S. z siedzibą w Pradze, adres: ViSnova 331/4, Krc, 140 00 Praga 4, Republika Czeska, kontrolowana przez Józefa Biegaję;	52 310 706	86,83%	52 310 706	86,83%

* pośrednio poprzez Nutit A.S., Fedha sp. z o.o. oraz poprzez Trade Bridge Czechy A.S.

Pozostałe akcje, w liczbie 7.935.799, sta nowiące 13,17% udziału w kapitale zakładowym, k tóre reprezentują 7.935.799 głosów na walnym zgromadzeniu, co stanowi 13,17% w ogólnej liczbie głosów Emitenta, znajduj ą się w posiadaniu Emitenta, który zgodnie z przepisami prawa niewykonuje praw korporacyjnych z tych akcji. Akcje zostały nabyte w celu ich umorzenia.

Akcjonariusz	Liczba akcji na dzień 21 marca 2018 r. (dzień publikacji raportu za 2017 rok)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień 30 maja 2018 r. (dzień publikacji raportu za I kwartał 2018 roku)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania
Grzegorz Dzik*	42 940 407	-	2 266 027	40 674 380	-	-	40 674 380
Józef Biegaj**	11 636 326	-	-	11 636 326	-	-	11 636 326

* pośrednio poprzez Nutit A.S. i Fedha sp. z o.o.

** pośrednio poprzez Trade Bridge Czechy A.S.

21. WSKAZANIE STANU POSIADANIA AKCJI EMITENTA PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE EMITENTA ORAZ WSKAZANIE ZMIAN W TYM ZAKRESIE

Zarząd	Liczba akcji na dzień 21 marca 2018 r. (dzień publikacji raportu za 2017 rok)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień 30 maja 2018 r. (dzień publikacji raportu za I kwartał 2018 roku)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania
Edward Laufer	-	-	-	-	-	-	-
Dariusz Pawlukowicz	-	-	-	-	-	-	-

Rada nadzorcza	Liczba akcji na dzień 21 marca 2018 r. (dzień publikacji raportu za 2017 rok)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień 30 maja 2018 r. (dzień publikacji raportu za I kwartał 2018 roku)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania	Wartość nominalna akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania (zł)
Grzegorz Dzik*	42 940 407	-	2 266 027	40 674 380	-	-	40 674 380	25 218 115,60
Józef Biegaj**	11 636 326	-	-	11 636 326	-	-	11 636 326	7 214 522,12
Bogdan Dzik	-	-	-	-	-	-	-	-
Marek Pasztetnik	-	-	-	-	-	-	-	-
Marek Kowalski	-	-	-	-	-	-	-	-
Jakub Dzik	-	-	-	-	-	-	-	-

* pośrednio poprzez Nutit A.S. i Fedha sp. z o.o.

** pośrednio poprzez Trade Bridge Czechy A.S.

22. ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. W CIĄGU PIERWSZEGO PÓŁROCZA 2018 ROKU I DO DNIA PRZEKAZANIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA
Zarząd

Skład Zarządu Vantage Development S.A. na dzień 30 czerwca 2018 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

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

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. na dzień 30 czerwca 2018 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

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

W związku z zakończeniem kadencji Rady Nadzorczej, WZA w dniu 19 czerwca podjęło szereg uchwał, powołujących w skład Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. jej dotychczasowych członków.

Od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego skróconego sprawozdania finansowego skład Rady Nadzorczej i Zarządu nie uległ zmianie.

23. WYDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ NIEUJĘTE W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2018 ROKU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA TO SPRAWOZDANIE

Po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2018 roku nie odnotowano istotnych zdarzeń, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na niniejsze sprawozdanie finansowe, natomiast odnotowano następujące inne zdarzenia.

W dniu 6 sierpnia 2018 roku Zarząd Emitenta podjął decyzję o zmianie sposobu realizacji przyszłych wybranych inwestycji Grupy Vantage Development. Biorąc pod uwagę wzrost kosztów realizacji inwestycji deweloperskich spowodowany zmianami na rynku realizacji inwestycji, Spółka postanowiła część swoich przyszłych inwestycji deweloperskich realizować siłami własnymi, opierając się w tym na kresienne doświadczeniach personelu Działu Realizacji Inwestycji. Pozostała część przyszłych inwestycji realizowana będzie – tak jak dotychczas – w systemie generalnego wykonawstwa. W ocenie Emitenta decyzja ta może wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Emitenta oraz stanowi rozszerzenie przedmiotu dotychczasowej działalności Emitenta. Ww. decyzja nie powoduje zmian w zakresie sposobu realizacji już rozpoczętych inwestycji Grupy Vantage Development.

W dniu 17 sierpnia 2018 roku spółka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k. – wydała nakaz rozpoczęcia przez generalnego wykonawcę, firmę ERBUD S.A., robót budowlanych dla inwestycji Dorzecze Legnickiej etap III wraz z zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu, w tym małą architekturą i zielenią, budowlami towarzyszącymi, a także układem komunikacyjnym oraz niezbędnymi drogami. Tym samym nie ziszczył się warunek rozwiązujący przewidziany w umowie o roboty budowlane i generalne wykonawstwo, o której to umowie Emitent informował w raporcie bieżącym nr 32/2018 z dnia 25 maja 2018 roku.

W dniu 24 sierpnia 2018 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k. („Zamawiający”) zawarła z Tom – Instal sp. z o.o. („Wykonawca”), umowę o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o wartości 15,7 mln złotych netto („Umowa”). Na podstawie Umowy Wykonawca został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażem nadziemnym i podziemnym, wewnętrzną i ze wewnętrzną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu, w tym małą architekturą i zielenią, budowlami towarzyszącymi, a także wewnętrznym i zewnętrznym układem komunikacyjnym i sieci oraz przyłączami przy ul. Kobierzyckiej we Wrocławiu („Inwestycja”). Inwestycja obejmować będzie 79 mieszkań. Zakończenie całości robót zostało przewidziane w terminie 50 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót, który to nakaz Zamawiający może wydać najpóźniej do dnia 31 października 2018 roku. W przypadku, gdy Zamawiający nie wyda nakazu rozpoczęcia robót w powyższym terminie, Umowa wygasa z upływem 31 października 2018 roku, a Wykonawcy nie przysługują: prawo do odstąpienia od Umowy, naliczenia kar umownych ani żadne inne roszczenia odszkodowawcze.

Zamawiający uprawniony jest w terminie do 31 grudnia 2020 roku do odstąpienia od Umowy m.in. w przypadku opóźnienia przez Wykonawcę rozpoczęcia robót lub w przypadku opóźnień w realizacji poszczególnych etapów prac. Umowa przewiduje również szereg kar umownych min. w przypadku opóźnień w realizacji etapów prac lub usunięcia wad. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy Umowa przewiduje karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia należnego z Umowy. Łączna wysokość wszystkich nauczonych kar umownych nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia należnego z Umowy. Zamawiający jest uprawniony do żądania odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

W dniu 29 sierpnia 2018 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k. z siedzibą we Wrocławiu zawarła z podmiotem spoza grupy kapitałowej Emitenta warunkową umowę nabycia prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,4563 ha, zlokalizowanej przy ulicy Lubińskiej we Wrocławiu („Nieruchomość”) za łączną cenę 18 mln złotych netto. Zawarcie umowy przyrzeczonej nabycia Nieruchomości nastąpi pod warunkiem uzyskania informacji, że Prezydent Miasta Wrocławia nie wykona prawa pierwokupu przysługującego Gminie Wrocław albo po upływie terminu do wykonania prawa pierwokupu, jednak nie później niż do dnia 15 października 2018 roku. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej i pozwoli na budowę około 254 lokali mieszkalnych i 4 lokali usługowych.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
10.09.2018	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
10.09.2018	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	

PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
10.09.2018	Wioletta Stępska	Główny Księgowy	