

Skonsolidowany raport półroczny
Grupy Kapitałowej VANTAGE DEVELOPMENT
za I półrocze 2017 roku



/ MIESZKANIA / BIURA / OBIEKTY HANDLOWE /

Wrocław, 1 września 2017 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 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	20
PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ.....	43
PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH.....	43

WYBRANE DANE FINANSOWE
Grupa Kapitałowa Vantage Development

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2017 - 30.06.2017	01.01.2016 - 30.06.2016	01.01.2017 - 30.06.2017	01.01.2016 - 30.06.2016
I.	Przychody ze sprzedaży	69 204	36 950	16 293	8 435
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	18 494	9 186	4 354	2 097
III.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 784	4 544	1 597	1 037
IV.	Zysk (strata) brutto	4 128	1 274	972	291
V.	Zysk (strata) netto	3 587	2 739	845	625
VI.	Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	3 587	2 739	845	625
VII.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego (w zł/ EUR)	0,06	0,04	0,01	0,01
		Stan na 30.06.2017	Stan na 31.12.2016	Stan na 30.06.2017	Stan na 31.12.2016
VIII.	Kapitał własny	358 491	354 677	84 820	80 171
IX.	Zobowiązania długoterminowe	301 338	334 545	71 297	75 620
X.	Zobowiązania krótkoterminowe	157 412	118 349	37 244	26 752
XI.	Aktywa trwałe	363 934	382 359	86 108	86 428
XII.	Aktywa obrotowe	453 307	425 212	107 253	96 115
XIII.	Suma aktywów	817 241	807 571	193 361	182 543
XIV.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	5,74	5,68	1,36	1,28

Do przeliczenia wybranych danych finansowych na EUR zastosowano następujące kursy:

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

	30.06.2017	31.12.2016
kurs średni EUR ogłoszony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu	4,2265	4,4240

b) dla wybranych danych ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów:

	01.01.2017 - 30.06.2017	01.01.2016 - 30.06.2016
średni kurs EUR w okresie*	4,2474	4,3805

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

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

Na dzień 30 czerwca 2017 roku Grupa Kapitałowa Vantage Development (zwana dalej: "Grupą Vantage Development", „Grupą Vantage”, „Grupą Kapitałową” lub „Grupą”) składała się z jednostki dominującej i 30 jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmowało również 3 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 r. 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.

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 2.600 lokali sprzedanych oraz ponad 42,9 tys. m² powierzchni komercyjnej udostępnionej dla najemców. Zgodnie z założeniami biznesowymi rozpoczęła się sprzedaż skomercjalizowanych obiektów.

Na dzień 30 czerwca 2017 roku Grupa miała w ofercie sprzedażowej 807 lokali oraz bank ziemi, pozwalający na wybudowanie blisko 1.200 lokali, a także grunty pod projekty biurowe o powierzchni 62 tys. m². Lokalizacje posiadanych działek umożliwiają przedstawienie na rynku bardzo atrakcyjnej oferty.

Skład Grupy na dzień 30 czerwca 2017 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 Czechy a.s. i Fedha sp. z o.o.	
Jednostki zależne konsolidowane metodą pełną					
1.	IPD Południe sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	99,98% Vantage Development S.A. 0,02% VD sp. z o.o.	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
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	99,98% Vantage Development S.A.; 0,02% VD sp. z o.o.	05.06.2013
8.	Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja etapu II i III inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz VD sp. z o.o.; komandytariusz Vantage Development S.A.	05.06.2013
9.	VD ER sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	05.06.2013
10.	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
11.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII sp. k.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej w 2017 roku	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	14.01.2014
12.	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
13.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji dla spółki FSMnW Wrocław sp. z o.o. w ramach programu mieszkanie na wynajem	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: IPD Południe sp. z o.o.	23.10.2014
14.	VD Serwis sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	99,8% Vantage Development S.A. 0,2% VD sp. z o.o.	02.10.2014
15.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Nowe Żerniki we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	09.01.2015
16.	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
17.	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
18.	Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja etapu IV inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	16.06.2015
19.	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
20.	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
21.	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
22.	Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja etapu VII inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	17.11.2015

23.	Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k	Wrocław	Przygotowanie do realizacji etapu VIII i XI inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	02.01.2017
24.	Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k	Wrocław	Przygotowanie do realizacji etapu IX inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	02.01.2017
25.	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
26.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej przy ulicy Stabłowickiej	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	18.11.2015
27.	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
28.	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
29.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej w 2017 roku	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	21.12.2016
30.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej w 2017 roku	komplementariusz: VD sp. z o.o. komandytariusz: PRW sp. z o.o.	04.04.2017
Jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności					
31.	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
32.	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
33.	Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej etap I-II osiedla Centauris	Komplementariusz: IPD Invest sp. z o.o.; komandytariusz: Centauris II IPD Invest sp. z o.o. sp. k.	11.04.2008

Na 30 czerwca 2017 roku w strukturze Grupy Kapitałowej Vantage Development nie było spółek wyłączonych z konsolidacji.

II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT

1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		Nota	30.06.2017	31.12.2016
I.	Aktywa trwałe (suma 1-9)		363 934	382 359
	1. Wartość firmy		-	-
	2. Wartości niematerialne	1	88	161
	3. Rzeczowe aktywa trwałe	2	1 397	1 542
	4. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	3	250 883	259 771
	5. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	4	80 334	90 309
	6. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności		14 574	14 264
	7. Pożyczki długoterminowe		-	-
	8. Pozostałe aktywa		3 578	3 048
	9. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	III.12.2	13 080	13 264
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-6)		453 307	425 212
	1. Zapasy	5	372 803	312 372
	2. Pożyczki krótkoterminowe		-	-
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		34	29
	4. Należności krótkoterminowe, w tym:		20 103	9 911
	- należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		15	445
	5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		57 051	101 236
	6. Rozliczenia międzyokresowe		3 316	1 664
Aktywa razem – suma I+II			817 241	807 571

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	30.06.2017	31.12.2016
I.	Kapitał własny (suma 1-2)		358 491	354 677
	1. Kapitał własny jednostki dominującej:		358 491	354 677
	1.1 Kapitał podstawowy		38 713	38 713
	1.2 Zyski zatrzymane		316 411	291 091
	1.3 Inne skumulowane całkowite dochody		(220)	(447)
	1.4 Wynik finansowy za rok obrotowy		3 587	25 320
	2. Kapitały przypadające udziałowcom niesprawnym kontroli		-	-
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-7)		301 338	334 545
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	III.12.2	8 389	8 034
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	6	145 708	146 579
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego		35 712	38 292
	4. Rezerwy długoterminowe	III.12.3	-	1 289
	5. Obligacje długoterminowe	7	108 858	123 490
	6. Przedpłaty na zakup lokali	8	-	13 796
	7. Pozostałe zobowiązania długoterminowe		2 671	3 065
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-6)		157 412	118 349
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	6	7 481	2 596
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego		1 878	1 933
	3. Rezerwy krótkoterminowe	III.12.3	2 814	2 239
	4. Obligacje krótkoterminowe	7	10 799	24 293
	5. Przedpłaty na zakup lokali	8	79 908	42 096
	6. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, w tym:	9	54 532	45 192
	- zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		13	57
Pasywa razem – suma I+II+III			817 241	807 571

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ	30.06.2017	31.12.2016
Wartość księgowa	358 491	354 677
Liczba akcji	62 440 227	62 440 227
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	5,74	5,68

2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2017 - 30.06.2017	01.01.2016 - 30.06.2016 przekształcone
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	69 204	36 950
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	8 153	6 959
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	58 877	28 214
	III. Pozostałe przychody	2 174	1 777
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	(50 710)	(27 764)
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(2 950)	(1 921)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(44 492)	(22 917)
	III. Pozostałe koszty	(3 268)	(2 926)
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	18 494	9 186
	I. Koszty sprzedaży	(6 436)	(4 238)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(2 806)	(2 413)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)	9 252	2 535
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	(3 908)	2 066
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	5 344	4 601
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	994	66
	II. Pozostałe przychody operacyjne	651	34
	III. Pozostałe koszty operacyjne	(205)	(157)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)	6 784	4 544
	I. Przychody finansowe	227	135
	II. Koszty finansowe	(3 193)	(3 913)
	III. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	310	508
G.	Zysk (strata) brutto (F+II+III)	4 128	1 274
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	(541)	1 465
	1. Część bieżąca	(24)	(292)
	2. Część odroczone	(517)	1 757
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	3 587	2 739
	Inne całkowite dochody	227	(759)
	Całkowite dochody ogółem	3 814	1 980
	Zysk (strata) netto		
	- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	3 587	2 739
	- przypadający na udziałowców niekontrolujących	-	-
	Całkowite dochody ogółem		
	- przypadające na akcjonariuszy podmiotu dominującego	3 814	1 980
	- przypadające na udziałowców niekontrolujących	-	-
	Średnia ważona liczba akcji w okresie	62 440 227	62 440 227
	Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego		
	Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,06	0,04
	Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,06	0,04

3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

01.01.2017 - 30.06.2017	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							Udziały niekontrolujące	RAZEM
	Kapitał podstawowy	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 rezerwy	-	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.

01.01.2016 - 30.06.2016	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							Udziały niekontrolujące	RAZEM
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto	RAZEM		
Stan na 1 stycznia 2016 r.	38 713	181 712	10 085	107 411	(483)	-	337 438	-	337 438
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	(759)	2 739	1 980	-	1 980
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	2 739	2 739	-	2 739
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	(759)	-	(759)	-	(759)
Transakcje z właścicielami:	-	1 354	8 544	(18 015)	-	-	(8 117)	-	(8 117)
- dywidenda	-	-	-	(8 117)	-	-	(8 117)	-	(8 117)
- przeniesienie na kapitał zapasowy i rezerwy	-	1 354	8 544	(9 898)	-	-	-	-	-
Stan na 30 czerwca 2016 r.	38 713	183 066	18 629	89 396	(1 242)	2 739	331 301	-	331 301

* Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2016 roku w kwocie 107 411 tys. zł składa się zysk netto roku 2015 w kwocie 11 997 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2015 roku w kwocie 95 414 tys. zł.

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2017 - 30.06.2017	01.01.2016 - 30.06.2016
A.	PrzepiŃwy Ńródków pieniŃżnych z dziaŃalnoŃci operacyjnej		
	I. Zysk (strata) netto	3 587	2 739
	II. Korekty razem	(27 989)	(50 256)
	1. Amortyzacja	301	254
	2. (Zyski) straty z tytuŃu rŃżnic kursowych	586	44
	3. Odsetki i udziaŃy w zyskach (dywidendy)	2 453	2 620
	4. UdziaŃ w (zyskach) stratach netto jednostek wycenianych metodą praw wŃasnoŃci	(310)	(508)
	5. (Zysk) Strata z tytuŃu wyceny nieruchomości z uwzglŃdnieniem wpŃywu rachunkowoŃci zabezpieczeŃ	3 907	(2 066)
	6. (Zysk) strata z tytuŃu dziaŃalnoŃci inwestycyjnej	(996)	42
	7. Zmiana stanu rezerw	(315)	(1 579)
	8. Zmiana stanu zapasów	(54 309)	(59 210)
	9. Zmiana stanu naleŃnoŃci	(10 182)	(18 392)
	10. Zmiana stanu zobowiąŃaŃ, z wyjątkiem poŃyczek i kredytów	33 192	31 318
	11. Zmiana stanu rozliczeŃ miŃdzyokresowych	(2 124)	(2 647)
	12. Inne korekty	(192)	(132)
	III. PrzepiŃwy pieniŃżne netto z dziaŃalnoŃci operacyjnej (I+II)	(24 402)	(47 517)
B.	PrzepiŃwy Ńródków pieniŃżnych z dziaŃalnoŃci inwestycyjnej		
	I. WpŃywy	11 198	15 318
	1. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartoŃci niematerialne	10 975	538
	2. Z aktywów finansowych	223	2 625
	a) w jednostkach powiąŃanych	-	1 515
	- spŃata udzielonych poŃyczek	-	15
	- inne wpŃywy z aktywów finansowych	-	1 500
	b) w pozostaŃych jednostkach	223	1 110
	- spŃata udzielonych poŃyczek długoterminowych	-	1 000
	- odsetki	223	110
	3. Inne wpŃywy inwestycyjne	-	12 155
	II. Wydatki	(2 217)	(19 500)
	1. Nabycie wartoŃci niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(631)	(153)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartoŃci niematerialne	(1 586)	(19 327)
	3. Na aktywa finansowe	-	(20)
	a) w jednostkach powiąŃanych	-	(20)
	- udzielone poŃyczki	-	(20)
	III. PrzepiŃwy pieniŃżne netto z dziaŃalnoŃci inwestycyjnej (I+II)	8 981	(4 182)
C.	PrzepiŃwy Ńródków pieniŃżnych z dziaŃalnoŃci finansowej		
	I. WpŃywy	22 650	47 497
	1. Zaciągnięcie kredytów i poŃyczek	22 650	37 497
	2. Emisja dłużnych papierów wartoŃciowych	-	10 000
	II. Wydatki	(51 414)	(15 315)
	1. SpŃaty kredytów i poŃyczek	(14 837)	(7 746)
	2. Wykup dłużnych papierów wartoŃciowych	(28 500)	-
	3. PŃatnoŃci zobowiąŃaŃ z tytuŃu umów leasingu finansowego	(930)	(914)
	4. Odsetki	(7 147)	(6 655)
	III. PrzepiŃwy pieniŃżne netto z dziaŃalnoŃci finansowej (I+II)	(28 764)	32 182
D.	PrzepiŃwy pieniŃżne netto, razem (A.III+B.III+C.III)	(44 185)	(19 517)
E.	Bilansowa zmiana stanu Ńródków pieniŃżnych, w tym:	(44 185)	(19 517)
F.	Ńrodki pieniŃżne na poczatek okresu	101 236	59 008
G.	Ńrodki pieniŃżne na koniec okresu (F+D), w tym:	57 051	39 491
	- o ograniczonej moŃliwŃoŃci dysponowania	37 832	9 889

5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE
NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30.06.2017	31.12.2016
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	88	161
Wartości niematerialne, razem	88	161

Ruchy w okresie od 1.01.2017 do 30.06.2017

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH	nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	824	824
b) zwiększenia	-	-	-
c) zmniejszenia	-	(9)	(9)
- zbycie	-	(9)	(9)
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	815	815
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	663	663
f) amortyzacja za okres	-	64	64
- zwiększenia	-	67	67
- amortyzacja okresu bieżącego	-	67	67
- zmniejszenia	-	(3)	(3)
- zbycie	-	(3)	(3)
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	727	727
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	-	88	88

NOTA 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.06.2017	31.12.2016
a) środki trwałe, w tym:	1 043	1 141
- grunty	-	-
- budynki i budowle	602	643
- urządzenia techniczne i maszyny	9	17
- środki transportu	53	70
- inne środki trwałe	379	411
b) środki trwałe w budowie	354	401
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	1 397	1 542

Ruchy w okresie od 1.01.2017 do 30.06.2017

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	-	1 343	75	168	810	2 396
b) zwiększenia	-	50	-	-	111	161
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	-	50	-	-	111	161
c) zmniejszenia	-	-	(4)	-	-	(4)
- likwidacja	-	-	(4)	-	-	(4)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	1 393	71	168	921	2 553
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	601	58	98	386	1 143
f) amortyzacja za okres:	-	91	4	17	143	255
- zwiększenia	-	91	7	17	143	258
- amortyzacja okresu bieżącego	-	91	7	17	143	258
- zmniejszenia	-	-	(3)	-	-	(3)
- likwidacja	-	-	(3)	-	-	(3)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	692	62	115	529	1 398
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	(99)	-	-	(13)	(112)
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	(99)	-	-	(13)	(112)
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	602	9	53	379	1 043

NOTA 3

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	30.06.2017	31.12.2016
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE		
a) stan na początek okresu	259 771	212 407
b) zwiększenia	1 561	81 354
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	25 248
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych pracujących w budowie	-	52 654
- nakłady inwestycyjne	1 561	1 064
- transfer z zapasów	-	2 388
c) zmniejszenia	(10 449)	(33 990)
- sprzedaż	-	(32 803)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(10 449)	(1 187)
d) stan na koniec okresu	250 883	259 771
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE		
a) stan na początek okresu	-	27 209
b) zwiększenia	-	25 445
- nakłady inwestycyjne	-	25 445
c) zmniejszenia	-	(52 654)
- transfer do nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(52 654)
d) stan na koniec okresu	-	-
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu	259 771	239 616
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu	250 883	259 771

Wyceny nieruchomości inwestycyjnych pracujących zostały wykonane przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz Zarząd Jednostki dominującej na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej określonym w MSSF 13 przy zastosowaniu metody dochodowej. Danymi wejściowymi uwzględnionymi w wycenie były m.in. lokalizacja obiektów, poziom i standard wykończenia budynków, zakontraktowane stawki najmu, szacowane stawki najmu w obiektach o podobnym standardzie dla powierzchni niewynajętych, a także stopy kapitalizacji realizowane w transakcjach dla podobnych obiektów. Skutki wyceny zostały ujęte w sprawozdaniu z 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	30.06.2017	31.12.2016
"Promenady Epsilon"	54 524	55 771
"Delta 44"	25 373	25 769
"Promenady Zita"	155 715	162 541
"Grona Park"	12 856	13 302
pozostałe	2 415	2 388
RAZEM	250 883	259 771

NOTA 4

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH NIEPRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	30.06.2017	31.12.2016
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE		
a) stan na początek okresu	90 309	135 130
b) zwiększenia	2	2 123
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	1 905
- nakłady inwestycyjne	2	218
c) zmniejszenia	(9 977)	(46 944)
- sprzedaż	(9 977)	(2 456)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	(989)
- transfer do zapasów	-	(43 499)
d) stan na koniec okresu	80 334	90 309
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu	90 309	135 130
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu	80 334	90 309

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	30.06.2017	31.12.2016
"Promenady Wrocławskie"	64 702	64 700
"Gamma Office"	-	9 860
"Słoneczne Sady"	9 833	9 950
Działka inwestycyjna z budynkiem magazynowo-biurowym - Wrocław, ul. Ślężna 116A	5 475	5 475
Pozostałe	324	324
RAZEM	80 334	90 309

NOTA 5

ZAPASY	30.06.2017	31.12.2016
- półprodukty i produkcja w toku	365 707	304 083
- produkty gotowe	7 096	8 289
Zapasy, razem	372 803	312 372

W pozycji półprodukty i produkty 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 30.06.2017 roku:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 30.06.2017)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Promenady Wrocławskie Etap I-IV”	2 199	4 811	86	7 096
„Promenady Wrocławskie Etap V”	10 459	17 208	-	27 667
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	13 267	11 310	154	24 731
„Promenady Wrocławskie Etap VII”	8 026	21 662	28	29 716
„Promenady Wrocławskie Etap VIII”	13 232	405	-	13 637
„Promenady Wrocławskie Etap IX”	7 461	178	-	7 639
„Promenady Wrocławskie Etap X”	14 635	383	-	15 018
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	10 450	32 009	2 000	44 459
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	11 077	12 247	2 174	25 498
"Wrocław - Nowe Żerniki"	1 150	11 768	639	13 557
"Wrocław - Nowy Gaj Etap I"	6 688	24 480	1 930	33 098
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	7 860	11 854	989	20 703
"Warszawa - Dom Saski"	5 343	7 151	709	13 203
"Warszawa - Vena Mokotów"	23 287	8 366	2 376	34 029
"Wrocław - Login City"	11 843	9 020	1 141	22 004
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	11 294	1 889	1 827	15 010
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IB"	5 027	236	109	5 372
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	7 360	177	82	7 619
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	12 049	280	130	12 459
Pozostałe projekty	160	127	-	287
RAZEM	182 867	175 561	14 375	372 803

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development na 31.12.2016 roku:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2016)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Promenady Wrocławskie Etap I-IV”	12 401	37 838	541	50 780
„Promenady Wrocławskie Etap V”	10 459	10 049	-	20 508
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	13 267	742	45	14 054
„Promenady Wrocławskie Etap VII”	8 026	8 897	-	16 923
„Promenady Wrocławskie Etap VIII”	13 232	-	-	13 232
„Promenady Wrocławskie Etap IX”	7 461	-	-	7 461
„Promenady Wrocławskie Etap X”	14 635	-	-	14 635
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	10 450	21 608	1 441	33 499
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	11 077	320	1 772	13 169
"Wrocław - Nowe Żerniki"	1 150	6 545	460	8 155
"Wrocław - Nowy Gaj Etap I"	6 688	15 316	1 450	23 454
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	7 860	2 823	557	11 240
"Warszawa - Dom Saski"	5 343	1 596	416	7 355
"Warszawa - Vena Mokotów"	23 287	2 268	1 464	27 019
"Wrocław - Login City"	11 843	357	644	12 844
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	11 294	158	951	12 403
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IB"	5 027	-	-	5 027
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	7 360	-	-	7 360
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	12 049	-	-	12 049
Pozostałe projekty	160	1 045	-	1 205
RAZEM	193 069	109 562	9 741	312 372

NOTA 6

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 30.06.2017 roku					Harmonogram spłaty					
Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca	Bank/ Pożyczkodawca	Rodzaj	Kwota kredytu / pożyczki	Zadłużenie na 30.06.2017 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	18 031	645	672	700	730	760	14 524
Promenady ZITA sp. z o.o.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny EUR*	100 277	86 047	2 272	3 341	3 429	3 519	3 611	69 875
VD Retail sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	inwestycyjny	12 800	5 676	326	334	342	4 674		
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX Sp. k.	Bank Pekao S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	84 020	13 708	-	13 708	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII Sp. k.	Alior Bank S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	62 100	9 654	-	9 654	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII Sp. k.	Alior Bank S.A.	odnawialny	5 500	-	-	-	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI Sp. k.	Bank PKO BP	na finansowanie bieżącej działalności	9 850	4 238	4 238	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Alior Bank S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	30 000	-	-	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 500	1 720	-	1 720	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 500	1 720	-	1 720	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 000	1 120	-	1 120	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	2 500	2 722	-	2 722	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 000	1 072	-	1 072	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 200	1 278	-	1 278	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	2 200	2 293	-	2 293	-	-	-	-

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 do 30 czerwca 2017 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 000	1 032	-	1 032	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV Sp. k.	Alior Bank S.A.	nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności	16 800	332	-	332	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV Sp. k.	Alior Bank S.A.	odnawialny	1 500	-	-	-	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV Sp. k.	BOŚ S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	33 100	2 216	-	2 216	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV Sp. k.	BOŚ S.A.	odnawialny	2 000	330	-	330	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI Sp. k.	Bank Zachodni WBK S.A.	nieodnawialny	48 428	-	-	-	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI Sp. k.	Bank Zachodni WBK S.A.	kredyt VAT	4 000	-	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów bankowych RAZEM, w tym:				153 189	7 481	43 544	4 471	8 923	4 371	84 399
zobowiązania długoterminowe				145 708						
zobowiązania krótkoterminowe				7 481						

* pozycja przeliczona według średniego kursu NBP na dzień bilansowy

NOTA 7

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

NOTA 8

PRZEDPŁATY NA ZAKUP LOKALI	30.06.2017	Krótkoterminowe	Długoterminowe
„Promenady Wrocławskie Etap I-IV”	2 061	2 061	-
„Promenady Wrocławskie Etap V”	12 971	12 971	-
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	2 007	2 007	-
„Promenady Wrocławskie Etap VII”	16 481	16 481	-
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	21 320	21 320	-
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	3 714	3 714	-
"Wrocław - Nowe Żerniki"	6 104	6 104	-
"Wrocław - Nowy Gaj Etap I"	4 240	4 240	-
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	2 137	2 137	-
"Warszawa - Dom Saski"	3 520	3 520	-
"Warszawa - Vena Mokotów"	2 508	2 508	-
"Wrocław - Login City"	2 837	2 837	-
"Wrocław - Słoneczne Sady"	8	8	-
Przedpłaty na zakup lokali RAZEM, w tym	79 908	79 908	-
Długoterminowe	-		
Krótkoterminowe	79 908		

NOTA 9

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE	30.06.2017	31.12.2016
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	44 739	35 608
Zobowiązania publiczno - prawne, w tym:	2 414	1 335
- z tytułu bieżącego podatku dochodowego	13	57
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	239	230
Kaucje zatrzymane	6 648	7 652
Zobowiązania pozostałe	492	367
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	54 532	45 192

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG W PODZIALE NA PROJEKTY	30.06.2017
„Promenady Wrocławskie Etap I-IV”	1 922
„Promenady Wrocławskie Etap V”	12 627
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	1 154
„Promenady Wrocławskie Etap VII”	5 888
"Warszawa - Living Point Mokotów"	8 242
"Wrocław - Nowe Żerniki"	279
"Wrocław - Nowy Gaj"	7 085
"Warszawa - Dom Saski"	99
"Warszawa - Vena Mokotów"	1 618
"Wrocław - Login City"	1 896
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	567
"ZITA"	1 195
pozostałe	2 167
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, razem	44 739

III. INFORMACJE DODATKOWE

1. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA ZA I PÓŁROCZE 2017 ROKU

1.1. Podstawa sporządzania i format sprawozdania

Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

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 2016 roku.

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

Format sprawozdań finansowych

Niniejszy skonsolidowany raport półroczny Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A. za I półrocze 2017 roku składa się z:

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

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 2016 oraz przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2016 rok.

Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd Jednostki Dominującej dnia 1 września 2017 roku.

Kontynuacja działalności

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 6 miesięcy, tj. od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 30 czerwca 2017 roku.

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

1.3. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe

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

W trzecim kwartale 2016 roku Grupa dokonała zmiany prezentacji przychodów ze sprzedaży i kosztu własnego sprzedaży w podziale na poszczególne tytuły. Zmiana nie miała wpływu na łączną wartość przychodów ze sprzedaży oraz kosztu własnego sprzedaży. Wprowadzona zmiana została również zastosowana do danych porównywalnych prezentowanych w niniejszym sprawozdaniu finansowym - szczegóły zmiany dla danych porównywalnych zostały przedstawione poniżej:

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2016 -	01.01.2016 -	01.01.2016 -
		30.06.2016	30.06.2016	30.06.2016
		dane przekształcone	dane publikowane	zmiana
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	36 950	36 950	-
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych	6 959	7 226	(267)
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	28 214	28 553	(339)
	III. Pozostałe przychody	1 777	1 171	606
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	(27 764)	(27 764)	-
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych	(1 921)	(2 284)	363
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(22 917)	(23 553)	636
	III. Pozostałe koszty	(2 926)	(1 927)	(999)
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	9 186	9 186	-

W bieżącym okresie sprawozdawczym nie uległy zmianie zasady polityki rachunkowości.

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

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

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

Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd nie zakończył jeszcze prac nad oceną wpływu wprowadzenia powyższych standardów oraz interpretacji na stosowane 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 PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE, KTÓRE SĄ NIEZWYKŁE ZE WZGLĘDU NA ICH RODZAJ, WIELKOŚĆ LUB CZĘSTOTLIWOŚĆ WYSTĘPOWANIA

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 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.

Podział na segmenty operacyjne w okresie porównawczym dla rachunku zysków i strat, tj. za okres od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r. prezentowany był w innym układzie, zatem w niniejszym raporcie zaprezentowano dane przekształcone dla tego okresu, dla zapewnienia porównywalności danych.

Podział bilansu na segmenty operacyjne w bieżącym okresie sporządzono w oparciu o zweryfikowane podejście do poszczególnych pozycji odzwierciedlających sytuację majątkową oraz poziom kapitałów i zobowiązań segmentów, zatem dla zapewnienia porównywalności danych w niniejszym raporcie zaprezentowano dane przekształcone dla okresu porównywalnego dla bilansu, tj. na dzień 31 grudnia 2016 roku.

Segmenty operacyjne za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017

Rachunek Zysków i Strat za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017		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

Segmenty operacyjne za okres od 01.01.2016 do 30.06.2016 (przekształcone)

Rachunek Zysków i Strat za okres od 01.01.2016 do 30.06.2016		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	RAZEM
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	29 317	7 633	36 950
I.	Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	6 959	6 959
II.	Przychody ze sprzedaży lokali	28 214	-	28 214
III.	Pozostałe przychody	1 103	674	1 777
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	(24 806)	(2 958)	(27 764)
I.	Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(1 921)	(1 921)
II.	Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(22 917)	-	(22 917)
III.	Pozostałe koszty	(1 889)	(1 037)	(2 926)
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	4 511	4 675	9 186
I.	Koszty sprzedaży	(2 688)	(1 550)	(4 238)
II.	Koszty ogólnego zarządu	(1 678)	(735)	(2 413)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)	145	2 390	2 535
I.	Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	2 066	2 066
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	145	4 456	4 601
I.	Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	66	-	66
II.	Saldo działalności operacyjnej	(157)	34	(123)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II)	54	4 490	4 544
I.	Saldo działalności finansowej	(1 881)	(1 898)	(3 779)
II.	Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	508	-	508
G.	Zysk (strata) brutto (F+II)	(1 319)	2 593	1 274
I.	Podatek dochodowy	1 958	(493)	1 465
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	639	2 100	2 739

Aktywa i zobowiązania Grupy w podziale na segmenty operacyjne według stanu na 30 czerwca 2017 roku

AKTYWA		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	RAZEM
I.	Aktywa trwałe, w tym:	40 212	323 722	363 934
1.	Nieruchomości inwestycyjne pracujące	-	250 883	250 883
2.	Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	10 157	70 177	80 334
3.	Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	14 574	-	14 574
4.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 560	(480)	13 080
5.	Pozostałe aktywa trwałe	1 921	3 142	5 063
II.	Aktywa obrotowe, w tym:	446 705	6 602	453 307
1.	Zapasy	372 803	-	372 803
2.	Należności i pożyczki	18 357	1 746	20 103
3.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	53 477	3 574	57 051
4.	Pozostałe aktywa obrotowe	2 068	1 282	3 350
Aktywa razem – suma I+II		486 917	330 324	817 241

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	RAZEM
I.	Kapitał własny, w tym:	185 035	173 456	358 491
1.	Wynik finansowy za rok obrotowy	6 440	(2 853)	3 587
2.	Pozostałe kapitały	178 595	176 309	354 904
II.	Zobowiązania długo- i krótkoterminowe, w tym:	301 882	156 868	458 750
1.	Obligacje	119 657	-	119 657
2.	Pożyczki i kredyty bankowe	43 435	109 754	153 189
3.	Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	-	37 590	37 590
5.	Przedpłaty na zakup lokali	79 908	-	79 908
6.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 354	5 035	8 389
7.	Pozostałe zobowiązania	55 528	4 489	60 017
Pasywa razem – suma I+II		486 917	330 324	817 241

Aktywa i zobowiązania Grupy w podziale na segmenty operacyjne według stanu na 31 grudnia 2016 roku (przekształcone)

AKTYWA		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	RAZEM
I.	Aktywa trwałe, w tym:	40 075	342 284	382 359
1.	Nieruchomości inwestycyjne pracujące	-	259 771	259 771
2.	Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	10 274	80 035	90 309
3.	Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	14 264	-	14 264
4.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 801	(537)	13 264
5.	Pozostałe aktywa trwałe	1 736	3 015	4 751
II.	Aktywa obrotowe, w tym:	408 152	17 060	425 212
1.	Zapasy	312 372	-	312 372
2.	Należności i pożyczki	7 177	2 734	9 911
3.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	88 167	13 069	101 236
4.	Pozostałe aktywa obrotowe	436	1 257	1 693
Aktywa razem – suma I+II		448 227	359 344	807 571

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	RAZEM
I.	Kapitał własny, w tym:	161 286	193 391	354 677
1.	Wynik finansowy za rok obrotowy	7 165	18 155	25 320
2.	Pozostałe kapitały	154 121	175 236	329 357
II.	Zobowiązania długo- i krótkoterminowe, w tym:	286 941	165 953	452 894
1.	Obligacje	147 783	-	147 783
2.	Pożyczki i kredyty bankowe	36 476	112 699	149 175
3.	Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	-	40 225	40 225
5.	Przedpłaty na zakup lokali	55 892	-	55 892
6.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 210	5 824	8 034
7.	Pozostałe zobowiązania	44 580	7 205	51 785
Pasywa razem – suma I+II		448 227	359 344	807 571

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 MSR 18 Przychody, Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży wybudowanych lokali mieszkalnych i usługowych w momencie przeniesienia większości czynników ryzyka i korzyści wynikających ze sprzedaży nieruchomości, 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 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 po raz 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,
- ✓ 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, kształtowanie i budowanie publicznej przestrzeni,
- ✓ dynamika w pozyskiwaniu nowych atrakcyjnych nieruchomości,
- ✓ bezpieczny i efektywny model biznesowy (koncentracja na zarządzaniu procesem deweloperskim oraz sprzedaży i marketingu z wykorzystaniem zewnętrznych usług: projektantów, generalnych wykonawców oraz zarządców nieruchomości),
- ✓ 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 2017 roku jest utrzymujący 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 2017 Grupa Kapitałowa Vantage Development zalicza:

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

6. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2016 ROK

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

W dniu 29 czerwca 2017 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Vantage Development S.A. zdecydowało o przeznaczeniu zysku netto Jednostki Dominującej w wysokości 10.152 tys. zł w całości na kapitał zapasowy w celu późniejszej wypłaty.

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. o następującej treści:

Uwzględniając osiągnięte przez Spółkę wyniki finansowe oraz zamiar dzielenia się z Akcjonariuszami wypracowanymi przez Spółkę zyskami, Zarząd Vantage Development S.A. przyjmuje politykę dywidendy.

1. Zarząd Vantage Development S.A. będzie przedkładać Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki rekomendację wypłaty dywidendy w wysokości 5% średniej rocznej kapitalizacji giełdowej Spółki w roku ubiegłym nie wyższej jednak niż 10.000.000,00 złotych,

2. Przy rekomendacji wypłaty zysku, Zarząd Vantage Development S.A. będzie brał pod uwagę sytuację finansową i płynność finansową Grupy Kapitałowej Vantage Development, jak również istniejące i przyszłe zobowiązania oraz perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej Vantage Development w okresie obowiązywania polityki dywidendy.

3. Polityka dywidendy będzie stosowana począwszy od dnia zatwierdzenia skonsolidowanego zysku netto Grupy Vantage Development za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku. Polityka dywidendy będzie obowiązywała do dnia zatwierdzenia skonsolidowanego zysku netto Grupy Vantage Development za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku.

Prawo do dywidendy przysługiwać będzie akcjonariuszom, którzy będą akcjonariuszami Spółki w dniu dywidendy. Walne Zgromadzenie będzie ustalać dzień, według którego zostanie ustalona lista akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień D) oraz termin wypłaty dywidendy (dzień W). Zgodnie z przepisem art. 348 § 3 KSH Dzień D może być wyznaczony na dzień powzięcia uchwały albo w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od tego dnia.

Warunki wypłaty w dniu W ustalane będą zgodnie z zasadami przyjętymi dla spółek publicznych. Wypłata dywidendy następować będzie za pośrednictwem KDPW, zgodnie z § 106 i następne Szczegółowych Zasad Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych.

Zarząd będzie rekomendował, aby dzień D i dzień W przyjęte były z uwzględnieniem pkt IV.Z.16 Dobrych Praktyk 2016, zgodnie z którym dzień D oraz dzień W powinny być tak ustalone, aby okres przypadający pomiędzy nimi był nie dłuższy niż 15 dni roboczych.

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

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

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

W okresie sprawozdawczym nie było emisji papierów wartościowych.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 4 sierpnia 2017 roku na rachunku maklerskim Vantage Development S.A. zapisano 2.193.722 akcje, nabyte od spółki Fedha sp. z o.o. na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z dnia 3 sierpnia 2017 roku. Akcje zostały nabyte na podstawie upoważnienia Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 12 lipca 2017 roku i zgodnie z uchwałą NWZ będą podlegać umorzeniu.

W związku z przeprowadzonym wezwaniem i zgromadzeniem 100% akcji w rękach głównych akcjonariuszy zarząd Spółki przygotowywał się do możliwego wykluczenia akcji z obrotu giełdowego. W czerwcu 2017 zwołano zgromadzenie obligatariuszy serii O i O1, które zdecydowało o zmianie warunków emisji w zakresie notowania akcji Spółki na rynku regulowanym. W przypadku obligacji, których warunki emisji przewidywały obowiązek notowania akcji na rynku regulowanym a które charakteryzowały się dużym rozproszeniem obligatariuszy podjęta została decyzja o dokonaniu wcześniejszego wykupu.

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
01.01.2017 - 30.06.2017	
Aktywa zmiennoprocentowe	991
Pasywa zmiennoprocentowe	(3 119)
01.01.2016 - 30.06.2016	
Aktywa zmiennoprocentowe	672
Pasywa zmiennoprocentowe	(2 421)

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 osiągnane 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 przeciwny wpływ na wycenę i płatności z tytułu kredytu oraz na planowane przepływy pieniężne.

Zmiany przepływów pieniężnych instrumentu zabezpieczającego wyliczane są jako kwoty niezdyktowane w oparciu o zmiany średniego kursu NBP z dnia bilansowego (dzień dokonania pomiaru efektywności) lub średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego zapłatę raty kapitałowej kredytu wyznaczonej jako instrument zabezpieczający (dotyczy zapłat rat kredytu

w okresie zabezpieczenia) i kursu przewalutowania kredytu pomnożonego przez nominal instrumentu zabezpieczającego.

Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko utraty lub zachwiania płynności finansowej przy pomocy narzędzia do okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie ze źródeł finansowania, takich jak kredyty inwestycyjne, pożyczki, obligacje, leasing. Na dzień 30 czerwca 2017 roku 74% faktycznego zaangażowania kredytowego Grupy stanowi zadłużenie wobec mBanku Hipotecznego SA, 11% to zadłużenie wobec Alior Bank S.A. Grupa posiada również umowy kredytowe na finansowanie projektów w Banku Pekao S.A., PKO Bank Polski S.A. oraz BOŚ Bank S.A., a także jeszcze nie wykorzystane umowy w Banku Zachodnim WBK S.A., co zapewnia 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 2017 roku w terminie do 1 roku do spłaty przypada 5% 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	
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
Aktywa finansowe				
Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	-	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	34	29	34	29
Pożyczki i należności, w tym:	64 739	107 453	64 739	107 453
- środki pieniężne	57 051	101 236	57 051	101 236
- należności z tytułu pożyczek	-	-	-	-
- należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	7 688	6 217	7 688	6 217
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez kapitały, w tym:	-	-	-	-
- należności finansowe z tytułu zawartych transakcji zabezpieczających	-	-	-	-
Aktywa finansowe razem	64 773	107 482	64 773	107 482
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, w tym:	444 880	438 748	444 880	438 748
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	54 536	45 673	54 536	45 673
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	153 189	149 175	153 189	149 175
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	119 657	147 783	119 657	147 783
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	37 590	40 225	37 590	40 225
- zobowiązania z tytułu weksli	-	-	-	-
- zobowiązania z tytułu przepłat na zakup lokali	79 908	55 892	79 908	55 892
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez kapitały, w tym:	253	1 249	253	1 249
- zobowiązania finansowe z tytułu zawartych transakcji zabezpieczających	253	1 249	253	1 249
Zobowiązania finansowe razem	445 133	439 997	445 133	439 997

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 2016 roku.

Zarówno w okresie sprawozdawczym, jak i 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 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 polegającego na budowie trzech wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zlokalizowanych we Wrocławiu, w dniu 27 czerwca 2017 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 31.12.2016	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2017
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (12.1)	370	2	(22)	350
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (12.2)	13 264	-	(184)	13 080
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (12.2)	8 034	355	-	8 389
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (12.3)	3 528	3 539	(4 253)	2 814

12.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2016	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2017
Wartości niematerialne	-	-	-	-
Wartości środków trwałych	112	-	-	112
Zapasy	-	-	-	-
Należności krótkoterminowe	258	2	(22)	238
Razem:	370	2	(22)	350

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 2016 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 31.12.2016	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2017
- wycen nieruchomości do wartości godziwej	64	289	-	353
- różnicy między podatkową, a bilansową wartością nieruchomości inwestycyjnych, zapasów	2 003	902	-	2 905
- rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	408	-	(213)	195
- odpisów aktualizujących należności	50	15	-	65
- odsetek od pożyczek, kredytów i obligacji	7 384	1 198	-	8 582
- różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	15	64	-	79
- strat podatkowych	16 234	-	(864)	15 370
- wyceny leasingu finansowego i kredytów	1 047	-	(967)	80
- utworzonych rezerw	403	240	-	643
- pozostałych tytułów	173	-	(135)	38
Razem	27 781	2 708	(2 179)	28 310
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(14 517)			(15 230)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 264			13 080

Natomiast 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 31.12.2016	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2017
- wycen nieruchomości do wartości godziwej	8 235	-	(1 910)	6 325
- różnicy między podatkową, a bilansową wartością nieruchomości inwestycyjnych, zapasów	1 630	1 495	-	3 125
- odsetek od pożyczek, kredytów i obligacji	10 527	2 082	-	12 609
- przychodów księgowych, nie będących przychodami podatkowymi w okresie	1 137	-	(906)	231
- pozostałych tytułów	1 022	307	-	1 329
Razem	22 551	3 884	(2 816)	23 619
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(14 517)			(15 230)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 034			8 389

Zmiany aktywów i rezerw na odroczonego podatku dochodowy zmniejszyły wynik finansowy Grupy za pierwsze półrocze 2017 roku o kwotę 517 tys. zł. Kwota niemająca wpływu na wynik finansowy wynosi 72 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 31.12.2016	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2017
wzrostu opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	1 315	2 096	(1 687)	1 724
rezerwy na urlopy	140	918	(908)	150
rezerwy na premie	2 073	385	(1 658)	800
rezerwa na koszty usług	-	140	-	140
Razem, w tym:	3 528	3 539	(4 253)	2 814
Rezerwy długoterminowe	1 289	-	(1 289)	-
Rezerwy krótkoterminowe	2 239	3 539	(2 964)	2 814

13. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ OD POCZĄTKU BIEŻĄCEGO OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO DO DNIA PRZEKAZANIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA

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

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

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

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

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

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

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

W dniu 13 stycznia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmianę kapitału zakładowego spółki VD Retail sp. z o.o. Kapitał został podwyższony do kwoty 1,5 mln złotych. Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym spółki VD Retail sp. z o.o. objęła spółka Vantage Development S.A. Aktualnie spółka Vantage Development S.A. posiada w spółce VD Retail sp. z o.o. 30 000 udziałów. Spółka została dokapitalizowana w związku z kontynuacją działalności operacyjnej.

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

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

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

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

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

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

13.8. Zmiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k.

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

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

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

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

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

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

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

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

14.1. Zobowiązania i należności warunkowe

W I półroczu 2017 roku wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych.
W I półroczu 2017 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 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące rodzaje zabezpieczeń ustanowionych na jej majątku:

Rodzaj zabezpieczenia	30.06.2017	31.12.2016
Hipoteka	883 375	829 208
Kaucje pieniężne (wartość nominalna)	879	920
Razem aktywa rzeczowe o ograniczonej możliwości dysponowania	884 254	830 128

Wartość zabezpieczeń hipotecznych została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego. Wartość pozostałych zabezpieczeń została ustalona w wartości bilansowej przedmiotu zabezpieczenia na dzień 30 czerwca 2017 roku i na dzień 31 grudnia 2016 roku.

Na dzień 30 czerwca 2017 roku jednostki Grupy podlegające konsolidacji wykazywały następujące zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Grupy:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT w PLN NA DZIEŃ 30.06.2017 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksła	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 sp. z o.o.	51 634	-	-	-	-	759
Umowa zabezpieczająca nr 09/100/14/L/ND z dnia 23.10.2014 r. zawarta pomiędzy Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a mBank S.A.	-	In blanco	-	-	-	-
Umowa kredytu nr 15/0011 z dnia 22.04.2015 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Invest sp. k. a mBank Hipoteczny S.A.	20 000	In blanco	-	36 000	-	-
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	-	120
Umowa Kredytowa Limitu Wierzytelności nr U0002901352178 z dnia 26.06.2015 r. pomiędzy VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a Alior Bank S.A.	1 950	-	-	-	-	-
Umowa kredytu nr 13/0046 z dnia 20.11.2013 r. pomiędzy Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a mBank Hipoteczny S.A.	100 277	-	-	200 554	-	-
Umowa ramowa nr 9082/13 w sprawie zasad współpracy w zakresie transakcji rynku finansowego z dnia 21.11.2013 r. pomiędzy Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a mBank S.A.	7 500	In blanco	-	7 500	-	-

Umowa Kredytowa z dnia 23.10.2015 r., pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. a Bank Polska Kasa Opieki S.A.	84 020	-	-	168 040	-	-
Umowa Kredytowa nr 06 1020 5226 0000 6796 0159 7848 z dnia 31.05.2016 r., pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k. a PKO BP SA	9 850	In blanco	-	14 775	-	-
Umowa kredytowa nr U0003067800999 o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 21.03.2016 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k. a Alior Bankiem SA	62 100	-	-	101 400	-	-
Umowa kredytowa nr U0003067801087 o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 21.03.2016 r., pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k. a Alior Bank S.A.	5 500	-	-	-	-	-
Umowa kredytu nieodnawialnego nr S/92/11/2016/1030/K/KON z dnia 20.02.2017 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A.	33 100	In blanco	-	49 650	-	-
Umowa kredytu odnawialnego nr S/93/11/2016/1030/K/KOO z dnia 20.02.2017 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A.	2 000	In blanco	-	3 000	-	-
Umowa kredytowa nr U0003155002369 z dnia 23.11.2016 r. o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności, pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k. a Alior Bank S.A.	16 800	-	-	27 450	-	-
Umowa kredytowa nr U0003155002459 z dnia 23.11.2016 r. o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k. a Alior Bank S.A.	1 500	-	-	-	-	-
Umowa kredytu nr K01088/16 z dnia 09.12.2016 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k. a Bank Zachodni WBK S.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	-	-	-	-	-
Umowa kredytu z dnia 26 czerwca 2017 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp.k. a Alior Bank S.A.	134 739			202 109		
Umowa objęcia obligacji serii I emitowanych przez Vantage Development S.A.	10 000	-	-	15 000	-	-
Umowa objęcia obligacji serii K emitowanych przez Vantage Development S.A.	10 000	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii L emitowanych przez Vantage Development S.A.	15 000	-	-	22 500	-	-
Umowa objęcia obligacji serii M emitowanych przez Vantage Development S.A.	10 000	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii N emitowanych przez Vantage Development S.A.	10 500	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii O emitowanych przez Vantage Development S.A.	65 000	-	-	-	-	-
RAZEM	748 698	-	-	883 375	-	879

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

Na 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 2017 roku Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy Kapitałowej Vantage Development nie zawierały transakcji z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy nie zawierały nietypowych transakcji z jednostkami powiązanymi.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku Grupa dokonała następujących transakcji z jednostkami powiązаныmi:

01.01.2017 -30.06.2017	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup towarów	-	-
Sprzedaż towarów	-	-
Zakup usług	-	4 440
Sprzedaż usług	-	3 223
Zakup nieruchomości	-	-
Sprzedaż nieruchomości	-	-
Zakup wartości niematerialnych i prawnych	-	-
Sprzedaż wartości niematerialnych i prawnych	-	-
Pozostałe zakupy	-	4
Pozostała sprzedaż	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-
Pożyczki udzielone	-	6 611
Pożyczki otrzymane	-	-
Przychody finansowe - odsetki	-	234
Koszty finansowe - odsetki	-	455

* 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 I półrocza 2017 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. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ I NIEPOWODZEŃ W OKRESIE I PÓŁROCZA 2017 ROKU, A TAKŻE INNE INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN ORAZ MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ GRUPĘ VANTAGE DEVELOPMENT

W dniu 2 stycznia 2017 roku spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Login City we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej, zawarła z firmą Erbud S.A. z siedzibą w Warszawie umowę o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o wartości 33,8 mln złotych netto.

W dniu 16 lutego 2017 roku spółka Promenady ZITA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, zawarła ze spółką z branży finansowej, spoza Grupy Kapitałowej, umowę najmu powierzchni biurowej o wartości ok. 23,7 mln złotych netto. Umowa obejmuje wynajem ok. 5 tys. m² powierzchni biurowej oraz nieodwołalną ofertę wynajmu dodatkowej powierzchni ok. 1,6 tys. m² oraz 70 miejsc postojowych w budynku Promenady ZITA wybudowanym w ramach Promenady Bussines Park we Wrocławiu. Umowa została zawarta na okres 5 lat począwszy od daty rozpoczęcia najmu, która zaplanowana jest na czerwiec 2017 roku. Czynnosc najmu w umowie wynosi 12 EUR/m² miesięcznie, a zabezpieczeniem umowy jest kaucja gwarancyjna lub gwarancja bankowa.

W dniu 20 lutego 2017 roku, spółka zależną od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV spółka komandytowa („Kredytobiorca”), w związku z realizacją inwestycji Login City we Wrocławiu („Inwestycja”), zawarła dwie umowy kredytu obejmujące nieodnawialny kredyt budowlany oraz kredyt VAT, z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. („Bank”). Celem kredytu jest finansowanie i refinansowanie do 60% kosztów netto Inwestycji oraz zapłata i refinansowanie podatku VAT związanego z kosztami Inwestycji. Łączna kwota udzielonego kredytu wynosi 35,1 mln zł, z czego 33,1 mln zł przypada na nieodnawialny kredyt deweloperski. Dniem ostatecznej spłaty jest 31 sierpnia 2018 roku. Oprocentowanie, w odniesieniu do każdego kredytu, jest zmienne i stanowi sumę marży oraz stawki referencyjnej, którą jest WIBOR 3M.

Zabezpieczeniem kredytów jest min. hipoteka umowna do kwoty 52,7 mln zł na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności nieruchomości, na której prowadzona jest Inwestycja, zastawy finansowe na prawach do środków zgromadzonych na rachunkach do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 52,7 mln zł, weksel in blanco Kredytobiorcy oraz cesja wierzytelności z umów związanych z realizacją Inwestycji.

W dniu 24 marca 2017 roku Aldesa Construcciones S.A. z siedzibą w Madrycie działającą przez oddział pod nazwą Aldesa Construcciones S.A. Oddział w Polsce odstąpiła od umowy o prace budowlane inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie etap VI i wpłaciła odstępnę w wysokości 500 tys. złotych.

W dniu 30 marca 2017 roku jednostka zależna od Emitenta spółka Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą we Wrocławiu („Zamawiający”) realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Promenady Wrocławskie etap VI we Wrocławiu, zawarła z firmą BUDIMEX S.A. z siedzibą w Warszawie („Wykonawca”), umowę o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o wartości 43 mln złotych netto. Umowa została zawarta na czas wykonania przez Wykonawcę wszelkich zobowiązań z niej wynikających, nie później niż w terminie 76 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót, który to nakaz Zamawiający może wydać najpóźniej do dnia 30 czerwca 2017 roku. Umowa zawiera warunek rozwiązujący, że w przypadku nie wydania przez Zamawiającego nakazu rozpoczęcia robót we wskazanym terminie umowa wygasa, a Wykonawcy nie przysługują: prawo do odstąpienia od Umowy, naliczenia kar umownych ani żadne inne roszczenia odszkodowawcze. Na podstawie umowy Wykonawca został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynku mieszkalnego w inwestycji Promenady Wrocławskie etap VI we Wrocławiu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na nieruchomości. Inwestycja Promenady Wrocławskie etap VI obejmować będzie 285 mieszkań o łącznej powierzchni 14,2 tys. m².

W dniu 30 marca 2017 roku pomiędzy spółką z Grupy Emitenta (IPD Południe sp. z o.o.) a podmiotem spoza Grupy został zawarty aneks do umowy sprzedaży nieruchomości przy ulicy Fabrycznej we Wrocławiu, dotyczący przedłużenia do dnia 30 kwietnia 2017 roku terminu zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości. W dniu 28 kwietnia 2017 roku zawarta została przyrzeczona umowa sprzedaży tej nieruchomości. Cena sprzedaży wyniosła 10,8 mln zł.

W dniu 10 kwietnia 2017 roku Zarząd Emitenta powziął uchwałę, zgodnie z którą na podstawie warunków emisji obligacji na okaziciela serii G, w dniu 4 maja 2017 roku, dokonał przedterminowego wykupu 5.000 Obligacji o łącznej wartości nominalnej 5 mln zł. Przedterminowy wykup Obligacji nastąpił zgodnie z warunkami emisji poprzez zapłatę na rzecz jedynego obligatariusza tj. fundusz inwestycyjny niepowiązany z Emitentem, kwoty równej iloczynowi liczby posiadanych Obligacji oraz 101% wartości nominalnej Obligacji, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami. Emisja obligacji serii G obejmowała 10.000 zabezpieczonych Obligacji, z czego przedterminowy wykup 5.000 Obligacji został dokonany w dniu 12 grudnia 2016 roku. Obligacje były wyemitowane w trybie oferty prywatnej i nie były zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. Obligacje nie znajdowały się w alternatywnym systemie obrotu.

W dniu 16 maja 2017 roku jednostka zależna od Emitenta VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k. z siedzibą we Wrocławiu zawarła z osobą fizyczną przedwstępną warunkową umowę nabycia nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej przy ulicy Kopalnianej w Warszawie, składającej się z działek o łącznej powierzchni 1,6 ha, za łączną cenę 14,7 mln złotych. Przyrzeczona umowa przeniesienia własności miała zostać zawarta z zastrzeżeniem spełnienia się warunków zawieszających, polegających min. na nie skorzystaniu z prawa pierwokupu przez Prezydenta miasta stołecznego Warszawy, uzyskaniu innych zaświadczeń, postanowień oraz dokonaniu uzgodnień o charakterze formalno-prawnym. Warunki zawieszające dotyczące kwestii technicznych oraz uzyskania odpowiednich zaświadczeń zostały zastrzeżone na korzyść Kupującego. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej został wyznaczony na dzień 19 lipca 2017 roku, natomiast wydanie nieruchomości, w przypadku zawarcia umowy przyrzeczonej, nastąpi w dniu 19 października 2017 roku. W dniu 18 lipca 2017 roku VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k., z siedzibą we Wrocławiu („Kupujący”), rozwiązała na mocy porozumienia stron przedwstępną warunkową umowę nabycia nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej przy ulicy Kopalnianej w Warszawie („Umowa”). Nieruchomość miała zostać przeznaczona pod realizację inwestycji deweloperskiej. Kupujący nie dokonywał żadnych wpłat na poczet ceny wskazanej w Umowie. Strony oświadczyły, że z tytułu rozwiązania Umowy są względem siebie całkowicie rozliczone oraz że nie będą wnosić wobec siebie w przyszłości żadnych roszczeń z tego tytułu.

W dniu 23 czerwca 2017 roku Zarząd Vantage Development S.A. powziął uchwałę, wyrażającą zgodę na dokonanie przedterminowego wykupu 100.000 obligacji serii I o łącznej wartości nominalnej 10 mln zł („Obligacje”) w dniu 9 sierpnia 2017 roku. Przedterminowy wykup Obligacji nastąpi zgodnie z warunkami emisji poprzez zapłatę kwoty równej iloczynowi liczby posiadanych Obligacji oraz ich wartości nominalnej, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami. Emisja obligacji serii I obejmowała 100.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela. Obligacje są zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. i są notowane w alternatywnym systemie obrotu.

W dniu 26 czerwca 2017 roku spółka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII spółka komandytowa („Kredytobiorca”), w związku z realizacją inwestycji Dorzecze Legnickie przy ulicy Małopanewskiej we Wrocławiu („Inwestycja”) zawarła umowy kredytu obejmujące nieodnawialny kredyt obrotowy (deweloperski) oraz kredyt obrotowy odnawialny na sfinansowanie podatku VAT, z Alior Bank S.A. („Bank”). Celem kredytu jest finansowanie i refinansowanie kosztów realizacji Inwestycji oraz finansowanie zobowiązań związanych z zapłatą podatku VAT w trakcie realizacji Inwestycji. Maksymalna łączna kwota netto udzielonego kredytu wynosi ok. 135 mln zł, z czego ok. 123 mln zł przypada na kredyt obrotowy (deweloperski). Okres finansowania w przypadku kredytu deweloperskiego wynosi 30 miesięcy od daty uruchomienia każdego z etapów Inwestycji, natomiast w przypadku kredytu na sfinansowanie VAT maksymalnie 22 miesiące od uruchomienia. Oprocentowanie, w odniesieniu do każdego kredytu, jest zmienne i stanowi sumę marży oraz stawki referencyjnej, którą jest WIBOR 3M. Zabezpieczeniem kredytów jest min. hipoteka umowna do kwoty 150% łącznej wartości kredytów na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności nieruchomości, na której prowadzona jest Inwestycja, zastaw finansowy i rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w Banku oraz cesja wierzytelności z umów związanych z realizacją Inwestycji.

W dniu 27 czerwca 2017 roku jednostka zależna od Emitenta, spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII z siedzibą we Wrocławiu („Zamawiający”), realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Dorzecze Legnickie przy ulicy Małopanewskiej we Wrocławiu („Inwestycja”), zawarła z firmą ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie („Wykonawca”), dwie umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o łącznej wartości 55,1 mln złotych netto. Na podstawie pierwszej umowy Wykonawca został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynków mieszkalnych w inwestycji Dorzecze Legnickie etap IA wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na nieruchomości, wykonaniem prac rozbiórkowych istniejących budynków oraz budową drogi dojazdowej. Etap IA Inwestycji obejmować będzie 198 mieszkań o łącznej powierzchni 10.721 m². Wartość umowy to 38,6 mln złotych netto. Na podstawie drugiej umowy Wykonawca został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynków mieszkalnych w inwestycji Dorzecze Legnickie etap IB, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na nieruchomości. Etap IB Inwestycji obejmować będzie 90 mieszkań o łącznej powierzchni 4.771 m². Wartość umowy to 16,5 mln złotych. Umowy zostały zawarte na czas wykonania przez Wykonawcę wszelkich zobowiązań z nich wynikających, nie później niż w terminie 71 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót, który to nakaz Zamawiający może wydać najpóźniej do dnia 30 września 2017 roku w przypadku umowy dotyczącej etapu IA oraz najpóźniej do 31 marca 2018 roku w przypadku umowy dotyczącej etapu IB. Obie umowy zawierają warunek rozwiązujący, że w przypadku nie wydania przez Zamawiającego nakazu rozpoczęcia robót we wskazanym terminie umowa wygasa, a Wykonawcy nie przysługują: prawo do odstąpienia od Umowy, naliczenia kar umownych ani żadne inne roszczenia odszkodowawcze. Umowy przewidują kary umowne zastrzeżone na rzecz Zamawiającego, przy czym łączna wysokość wszystkich naliczonych kar umownych nie może przekroczyć 15% wynagrodzenia umownego. Zamawiający jest uprawniony do żądania odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

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

W okresie I półrocza 2017 roku nie odnotowano czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe, poza informacjami zamieszczonymi w pozostałych punktach niniejszego raportu.

20. 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 2017 rok.

21. 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: <ol style="list-style-type: none"> 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; Grzegorzem Dzikim zamieszkałym w Tyńcu Małym, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław; Józefem Biegajem zamieszkałym we Wrocławiu, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław; Nutit A.S. z siedzibą w Pradze, Visnova 331/4 Krc, 140 00 Praha 4, Republika Czeska, kontrolowana przez Grzegorza Dzika i jest jednocześnie podmiotem dominującym wobec Fedha sp. z o.o.; TradeBridge Czechy A.S. z siedzibą w Pradze, adres: ViSnova 331/4, Krc, 140 00 Praga 4, Republika Czeska, kontrolowana przez Józefa Biegaję; 	60 246 505	96,5%	60 246 505	96,5%

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

Akcjonariusz	Liczba akcji na dzień 22 maja 2017 r. (dzień publikacji raportu za I kwartał 2017 roku)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania
Grzegorz Dzik*	45 795 109	3 681 426	2 193 722	47 282 813
Józef Biegaj**	12 963 692	-	-	12 963 692

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

** pośrednio poprzez Trade Bridge Czechy A.S.

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

Zarząd	Liczba akcji na dzień 22 maja 2017 r. (dzień publikacji raportu za I kwartał 2017 roku)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania
Edward Laufer	-	-	-	-
Dariusz Pawlukowicz	-	-	-	-

Rada nadzorcza	Liczba akcji na dzień 22 maja 2017 r. (dzień publikacji raportu za I kwartał 2017 roku)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania
Grzegorz Dzik*	45 795 109	3 681 426	2 193 722	47 282 813
Józef Biegaj**	12 963 692	-	-	12 963 692
Bogdan Dzik	-	-	-	-
Marek Pasztetnik	-	-	-	-
Marek Kowalski	-	-	-	-
Jakub Dzik	8 000	-	8 000	-

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

** pośrednio poprzez Trade Bridge Czechy A.S.

23. ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. W CIĄGU I PÓŁROCZA 2017 ROKU I DO DNIA PRZEKAZANIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA
Zarząd

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

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

Rada Nadzorcza

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

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

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

24. WYDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ NIEUJĘTE W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA I PÓŁROCZE 2017 ROKU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA TO SPRAWOZDANIE

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

W dniu 6 lipca 2017 roku spółka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII z siedzibą we Wrocławiu wydała nakaz rozpoczęcia przez generalnego wykonawcę, firmę ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie, robót budowlanych dla inwestycji Dorzecze Legnickiej etap IA wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na nieruchomości, wykonaniem prac rozbiórkowych istniejących budynków oraz budową drogi dojazdowej.

W dniu 12 lipca 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o utworzeniu kapitału rezerwowego i przeniesieniu na niego z kapitału zapasowego środków w wysokości 10 mln złotych, które to środki zostaną przeznaczone na sfinansowanie nabycia przez Spółkę akcji własnych.

W dniu 18 lipca 2017 roku jednostka zależna od Emitenta, VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k., z siedzibą we Wrocławiu („Kupujący”), rozwiązała na mocy porozumienia stron przedwstępną warunkową umowę nabycia nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej przy ulicy Kopalnianej w Warszawie („Umowa”). Nieruchomość miała zostać przeznaczona pod realizację inwestycji deweloperskiej. Kupujący nie dokonywał żadnych wpłat na poczet ceny wskazanej w Umowie. Strony oświadczyły, że z tytułu rozwiązania Umowy są względem siebie całkowicie rozliczone oraz że nie będą wnosić wobec siebie w przyszłości żadnych roszczeń z tego tytułu.

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

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

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

PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

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