



Skonsolidowany raport roczny
Grupy Kapitałowej VANTAGE DEVELOPMENT
za 2015 rok



/ MIESZKANIA / BIURA / OBIEKTY HANDLOWE /

Wrocław, 21 marca 2016 roku

SPIS TREŚCI

WYBRANE DANE FINANSOWE	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	9
1. Informacje ogólne dotyczące Emitenta i jego Grupy Kapitałowej	9
2. Format oraz ogólne zasady sporządzenia sprawozdania finansowego Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej	15
3. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe	15
4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	31
5. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	31
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	43
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	61
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	65
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	66

WYBRANE DANE FINANSOWE

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych z prezentowanego sprawozdania finansowego oraz danych porównywalnych przeliczone na EUR

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
I.	Przychody ze sprzedaży	95 374	61 785	22 791	14 748
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	24 867	14 027	5 942	3 348
III.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	16 778	11 321	4 009	2 702
IV.	Zysk (strata) brutto	9 147	6 209	2 186	1 482
V.	Zysk (strata) netto	11 997	9 960	2 867	2 377
VI.	Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	11 997	9 960	2 867	2 377
VII.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego (w zł/ EUR)	0,19	0,16	0,05	0,04
		Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
VIII.	Kapitał własny	337 438	323 425	79 183	75 880
IX.	Zobowiązania długoterminowe	260 746	180 726	61 186	42 401
X.	Zobowiązania krótkoterminowe	33 956	45 073	7 968	10 575
XI.	Aktywa trwałe	411 435	390 982	96 547	91 730
XII.	Aktywa obrotowe	220 705	158 242	51 790	37 126
XIII.	Suma aktywów	632 140	549 224	148 337	128 856
XIV.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	5,40	5,18	1,27	1,22

Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR

Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR w okresach objętych sprawozdaniem finansowym ustalane są przez Narodowy Bank Polski. Ogłoszone przez Narodowy Bank Polski średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR w okresach objętych danymi finansowymi kształtowały się następująco:

Rok obrotowy	Średni kurs w okresie*	Minimalny kurs w okresie	Maksymalny kurs w okresie	Kurs na ostatni dzień okresu
2015	4,1848	3,9822	4,3580	4,2615
2014	4,1893	4,0998	4,3138	4,2623

* Średnia kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie.

Poszczególne pozycje aktywów, kapitałów własnych i zobowiązań sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone według kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EUR obowiązujących na ostatni dzień okresu. Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów środków pieniężnych przeliczone według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EUR obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		Nota	31.12.2015	31.12.2014
I.	Aktywa trwałe (suma 1-9)		411 435	390 982
	1. Wartość firmy	1	-	120
	2. Wartości niematerialne	2	227	292
	3. Rzeczowe aktywa trwałe	3	1 469	1 493
	4. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	4	239 616	180 841
	5. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	5	135 130	182 010
	6. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	6	17 433	16 671
	7. Pożyczki długoterminowe	7	30	-
	8. Pozostałe aktywa	8	2 859	1 567
	9. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9	14 671	7 988
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-6)		220 705	158 242
	1. Zapasy	10	149 048	101 007
	2. Pożyczki krótkoterminowe	11	1 017	-
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	12	31	22
	4. Należności krótkoterminowe	13	10 511	21 544
	5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	59 008	35 171
	6. Rozliczenia międzyokresowe	15	1 090	498
Aktywa razem – suma I+II			632 140	549 224

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	31.12.2015	31.12.2014
I.	Kapitał własny (suma 1-2)		337 438	323 425
	1. Kapitał własny jednostki dominującej:		337 438	323 425
	1.1. Kapitał podstawowy	16	38 713	38 713
	1.2. Zyski zatrzymane	17	287 211	277 251
	1.3. Inne skumulowane całkowite dochody	18	(483)	(2 499)
	1.4. Wynik finansowy za rok obrotowy		11 997	9 960
	2. Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli		-	-
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-7)		260 746	180 726
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	4 438	304
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	20	92 164	80 140
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	21	38 750	40 561
	4. Rezerwy długoterminowe	22	938	36
	5. Obligacje długoterminowe	23	104 708	55 738
	6. Przedpłaty na zakup lokali	24	14 150	-
	7. Pozostałe zobowiązania długoterminowe	25	5 598	3 947
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-6)		33 956	45 073
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	20	3 877	3 132
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	21	1 804	1 751
	3. Rezerwy krótkoterminowe	26	1 768	1 498
	4. Obligacje krótkoterminowe	23	678	10 257
	5. Przedpłaty na zakup lokali	24	6 832	8 380
	6. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	27	18 997	20 055
Pasywa razem – suma I+II+III			632 140	549 224

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ	31.12.2015	31.12.2014
Wartość księgowa	337 438	323 425
Liczba akcji	62 440 227	62 440 227
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	5,40	5,18

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		Nota	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	28	95 374	61 785
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących		12 261	8 206
	II. Przychody ze sprzedaży lokali		79 850	50 733
	III. Pozostałe przychody		3 263	2 846
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	29	(70 507)	(47 758)
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących		(3 898)	(2 719)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali		(63 702)	(42 350)
	III. Pozostałe koszty		(2 907)	(2 689)
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)		24 867	14 027
	I. Koszty sprzedaży		(6 173)	(5 024)
	II. Koszty ogólnego zarządu		(6 789)	(5 055)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)		11 905	3 948
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	30	5 601	6 326
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości		17 506	10 274
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	(199)
	II. Pozostałe przychody operacyjne	31	2 626	4 542
	1. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących		1 272	1 680
	2. Inne przychody operacyjne		1 354	2 862
	III. Pozostałe koszty operacyjne	32	(3 354)	(3 296)
	1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		-	-
	2. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących		(1 587)	(736)
	3. Odpisy aktualizujące aktywa		(120)	(696)
	4. Inne koszty operacyjne		(1 647)	(1 864)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)		16 778	11 321
	I. Przychody finansowe	33	679	555
	1. Odsetki		670	555
	2. Aktualizacja wartości inwestycji		9	-
	II. Koszty finansowe	34	(9 072)	(5 536)
	1. Odsetki		(5 560)	(3 494)
	2. Aktualizacja wartości inwestycji		-	(6)
	3. Inne		(3 512)	(2 036)
	III. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		762	(131)
G.	Zysk (strata) brutto (F+I+II+III)		9 147	6 209
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	35	2 850	3 751
	1. Część bieżąca		(173)	(177)
	2. Część odroczone		3 023	3 928
H.	Zysk (strata) netto (G+I)		11 997	9 960
Inne całkowite dochody			2 016	(2 493)
Całkowite dochody ogółem			14 013	7 467
Zysk (strata) netto				
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego			11 997	9 960
- przypadający na udziałowców niekontrolujących			-	-
Całkowite dochody ogółem				
- przypadające na akcjonariuszy podmiotu dominującego			14 013	7 467
- przypadające na udziałowców niekontrolujących			-	-
Średnia ważona liczba akcji w okresie			62 440 227	62 440 227
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego			39	
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)			0,19	0,16
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)			0,19	0,16

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

01.01.2015 - 31.12.2015	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 2015 r.	38 713	177 850	6 900	102 461	(2 499)	-	323 425	-	323 425
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	2 016	11 997	14 013	-	14 013
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	11 997	11 997	-	11 997
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	2 016	-	2 016	-	2 016
Transakcje z właścicielami	-	3 862	3 185	(7 047)	-	-	-	-	-
- przeniesienie z/na kapitał zapasowy i rezerwowy	-	3 862	3 185	(7 047)	-	-	-	-	-
Stan na 31 grudnia 2015 r.	38 713	181 712	10 085	95 414	(483)	11 997	337 438	-	337 438

* Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2015 roku w kwocie 102 461 tys. zł składa się zysk netto roku 2014 w kwocie 9 960 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2014 roku w kwocie 92 501 tys. zł.

01.01.2014 - 31.12.2014	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 2014 r.	38 713	173 786	6 900	96 565	(6)	-	315 958	-	315 958
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	(2 493)	9 960	7 467	-	7 467
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	9 960	9 960	-	9 960
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	(2 493)	-	(2 493)	-	(2 493)
Transakcje z właścicielami:	-	4 064	-	(4 064)	-	-	-	-	-
- przeniesienie z/na kapitał zapasowy i rezerwowy	-	4 064	-	(4 064)	-	-	-	-	-
Stan na 31 grudnia 2014 r.	38 713	177 850	6 900	92 501	(2 499)	9 960	323 425	-	323 425

* Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2014 roku w kwocie 96 565 tys. zł składa się zysk netto roku 2013 w kwocie 4 651 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2013 roku w kwocie 91 914 tys. zł.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		Nota	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
	I. Zysk (strata) netto		11 997	9 960
	II. Korekty razem		22 000	(66 266)
	1. Amortyzacja		399	215
	2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		773	281
	3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		4 890	2 939
	4. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej		(7 045)	(7 591)
	5. Zmiana stanu rezerw	40	4 832	(3 453)
	6. Zmiana stanu zapasów	41	2 116	(33 003)
	7. Zmiana stanu należności	42	9 741	(219)
	8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	43	13 170	(24 189)
	9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(7 275)	(1 387)
	10. Inne korekty		399	141
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		33 997	(56 306)
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
	I. Wpływy		883	6 324
	1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	-
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne		230	2 965
	3. Z aktywów finansowych		653	3 359
	a) w jednostkach powiązanych		-	2 943
	- spłata udzielonych pożyczek		-	2 520
	- odsetki		-	198
	- inne wpływy z aktywów finansowych		-	225
	b) w pozostałych jednostkach		653	416
	- odsetki		653	416
	II. Wydatki		(49 070)	(47 365)
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(302)	(1 316)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	44	(47 738)	(45 904)
	3. Na aktywa finansowe		(1 030)	(145)
	a) w jednostkach powiązanych		(30)	(145)
	- nabycie aktywów finansowych		-	(145)
	- udzielone pożyczki		(30)	-
	b) w pozostałych jednostkach		(1 000)	-
	- udzielone pożyczki		(1 000)	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		(48 187)	(41 041)
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
	I. Wpływy		158 078	207 677
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		88 548	119 861
	2. Emisja dłużnych papierów wartościowych		69 530	36 760
	3. Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		-	51 056
	II. Wydatki		(120 051)	(126 523)
	1. Spłaty kredytów i pożyczek		(76 632)	(96 854)
	2. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(29 900)	(12 016)
	3. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(1 723)	(9 734)
	4. Odsetki		(10 498)	(7 184)
	5. Inne wydatki finansowe		(1 298)	(735)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		38 027	81 154
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)		23 837	(16 193)
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		23 837	(16 193)
F.	Środki pieniężne na początek okresu		35 171	51 364
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:		59 008	35 171
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		15 878	10 720

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne dotyczące Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Grupa Kapitałowa Vantage Development (zwana dalej: „Grupą Kapitałową”) składała się z jednostki dominującej i 31 jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmowało również 4 jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności. Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest Vantage Development S.A. (zwana dalej: „Jednostką dominującą”, „Spółką” lub „Emitentem”).

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.

1.1 Historia Spółki

Spółka Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego „Wrocław” S.A. została utworzona na mocy aktu przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego pod firmą Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego we Wrocławiu, w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa, z zamiarem włączenia jej do programu Narodowych Funduszy Inwestycyjnych; w/w akt przekształcenia sporządzony został w dniu 27 grudnia 1995 roku. Spółka Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego „Wrocław” S.A., używająca skrótu: ZNTK „Wrocław” S.A., została z dniem 30 stycznia 1996 roku wpisana w Rejestrze Handlowym Dział B pod nr 60784 w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabryczna VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy. W dniu 4 czerwca 1996 roku Minister Przekształceń Własnościowych w imieniu Skarbu Państwa wniósł akcje ZNTK „Wrocław” S.A. do Drugiego Narodowego Funduszu Inwestycyjnego. Spółka działała w oparciu o Kodeks Handlowy, ustawę z dnia 30 kwietnia 1993 roku o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji oraz w oparciu o Statut Spółki.

Akcjonariusze, którzy nabyli wszystkie akcje przysługujące Skarbowi Państwa, uchwałą nr 7 z dnia 30 marca 2001 roku zmienili firmę Spółki na: ASSET Invest in Poland Spółka Akcyjna. Zmiana ta została ujawniona w Krajowym Rejestrze Sądowym 24 lipca 2001 roku.

Uchwałą z dnia 26 września 2001 roku akcjonariusze zdecydowali o rozwiązaniu Spółki i postawieniu jej w stan likwidacji z dniem 1 października 2001 roku. Likwidatorami zostali członkowie Zarządu.

W dniu 30 sierpnia 2006 roku uchylona została likwidacja Spółki, działalność Spółki została wznowiona pod firmą ASSET Invest in Poland Spółka Akcyjna.

W dniu 20 grudnia 2007 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę o zmianie nazwy Spółki z ASSET Invest in Poland S.A. na Vantage Development S.A. Zmiana została ujawniona w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 7 lutego 2008 roku.

1.2 Przedmiot działalności Grupy

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 jest świadczenie kompleksowych usług zarządzania i obrotu nieruchomościami oraz wykonywanie robót budowlanych. Według statutów spółek Grupy Kapitałowej podstawowymi usługami świadczonymi przez Grupę są w szczególności:

1. zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
2. wynajem nieruchomości na własny rachunek,
3. obsługa nieruchomości na własny rachunek oraz na zlecenie,
4. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
5. zarządzanie nieruchomościami,
6. doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
7. działalność w zakresie projektowania budowlanego, urbanistycznego, technologicznego,
8. działalność w zakresie architektury i inżynierii,
9. badania i analizy techniczne,

10. zagospodarowanie terenów zieleni,
11. rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, roboty ziemne,
12. wznoszenie kompletnych budynków i budowli lub ich części; inżynieria lądowa i wodna,
13. wykonywanie instalacji budowlanych oraz robót wykończeniowych,
14. wynajem sprzętu budowlanego i burzącego z obsługą operatorską.

W skład jednostek Grupy Kapitałowej Vantage Development nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

Opis roli Emitenta w Grupie Kapitałowej Vantage Development

Emitent jest spółką o charakterze holdingowym, dominującą wobec całej Grupy Kapitałowej. Do zadań Emitenta należy w szczególności podejmowanie decyzji strategicznych dotyczących rozwoju Grupy Kapitałowej, decyzji inwestycyjnych, w tym decyzji dotyczących zaangażowania kapitałowego w nowe przedsięwzięcia, nabywanie lub zbywanie akcji lub udziałów w spółkach. Emitent decyduje o rozwiązaniach w zakresie polityki rachunkowości i controllingu, koordynuje działania marketingowe jednostek zależnych, jest również odpowiedzialny za koordynowanie polityki finansowej oraz organizację finansowania działalności jednostek Grupy Kapitałowej.

Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Zarząd

Skład Zarządu Vantage Development S.A. na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

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

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

Od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego skład Zarządu nie uległ zmianie.

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. na dzień 31 grudnia 2015 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

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

Funkcja w Radzie Nadzorczej	Skład
Przewodniczący Rady Nadzorczej	Grzegorz Dzik
Członkowie Rady Nadzorczej	Józef Biegaj
	Bogdan Dzik
	Piotr Nowjalis
	Mirosław Greber
	Jerzy Dobrowolski

Struktura Grupy Kapitałowej Vantage Development

Skład Grupy na dzień 31 grudnia 2015 roku przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Charakter powiązania z Vantage Development	Akcjonariusze/Udziałowcy	Metoda konsolidacji /wyceny	Data objęcia kontroli
Jednostki zależne						
	Vantage Development S.A.	Wrocław	jednostka dominująca	47,26% Nutit A.S. 22,36 Trade Bridge Czechy A.S. 9,09% ING OFE 5,35% Noble Funds Fundusz 15,94% pozostali akcjonariusze	pełna	
1.	IPD Południe sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	99,98% Vantage Development S.A. 0,02% VD sp. z o.o.	pełna	11.04.2008
2.	VD sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	29.10.2007
3.	Promenady Epsilon VD sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% VD IV sp. z o.o.	pełna	03.03.2010
4.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością -Invest - sp. k.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	komandytariusz IPD Południe sp. z o.o., komplementariusz VD sp. z o.o.	pełna	17.12.2010
5.	PRW sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% VD III sp. z o.o.	pełna	28.11.2011
6.	Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	Komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	23.05.2012
7.	Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	Komplementariusz: VD sp. z o.o. komandytariusz VD ER z o.o.	pełna	21.06.2012
8.	VD Retail sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	10.04.2013
9.	Promenady ZITA sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	99,98% Vantage Development S.A.; 0,02% VD sp. z o.o.	pełna	05.06.2013

10.	Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz VD sp. z o.o.; komandytariusz Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
11.	VD ER sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
12.	VD Retail II sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	22.07.2013
13.	Promenady Epsilon Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	99,99% Vantage Development S.A. 0,01% VD sp. z o.o.	pełna	25.10.2013
14.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	14.01.2014
15.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	10.06.2014
16.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	01.08.2014
17.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: IPD Południe sp. z o.o.	pełna	23.10.2014
18.	VD II sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	02.10.2014
19.	Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	46,05% Vantage Development S.A.; 45,88% Finanse VD sp. z o.o.; PRW sp. z o.o. 6,79%; Promenady Epsilon VD sp. z o.o. 1,28%	pełna	02.10.2014
20.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	09.01.2015
21.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: VD ER sp. z o.o.	pełna	03.04.2015
22.	VD III sp. z o.o.	Warszawa	jednostka zależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A., VD ER sp. z o.o. 50%	pełna	08.04.2015
23.	VD IV sp. z o.o.	Warszawa	Jednostka zależna pośrednio	62,88% PRW sp. z o.o., Vantage Development S.A. 37,12%	pełna	16.04.2015
24.	Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	16.06.2015
25.	Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	08.09.2015
26.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: VD ER sp. z o.o.	pełna	16.09.2015
27.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	06.10.2015
28.	Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	17.11.2015
29.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	18.11.2015
30.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: VD ER sp. z o.o.	pełna	27.11.2015

31.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: VD ER sp. z o.o.	pełna	30.11.2015
Jednostki współzależne						
32.	Centauris BIS sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	jednostka współzależna pośrednio	100% IPD Invest sp. z o.o.	praw własności	02.03.2010
33.	IPD Invest sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 sp. z o.o.	praw własności	18.04.2008
34.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 sp. z o.o.	praw własności	10.01.2014
35.	Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	jednostka współzależna pośrednio	komplementariusz IPD Invest sp. z o.o.; komandytariusz Centauris II IPD Invest sp. z o.o. S.K.A.	praw własności	11.04.2008

Na 31 grudnia 2015 roku w strukturze Grupy Kapitałowej Vantage Development nie było spółek wyłączonych z konsolidacji.

W okresie objętym sprawozdaniem uległa zmianie struktura akcjonariatu Vantage Development S.A., co zostało opisane w Nocie 16 oraz w pkt 5.2.1.yy. Informacji dodatkowej.

Oświadczenie Zarządu

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd Spółki dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. Nr 33, poz. 259). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku.

Zarząd Jednostki dominującej oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewidenci, dokonujący tego badania, spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 13/2013 z dnia 17 kwietnia 2013 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Jednostki dominującej w dniu 21 marca 2016 roku.

2. Format oraz ogólne zasady sporządzenia sprawozdania finansowego Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej

Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z:

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

Format skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się z:

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

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

Okres objęty sprawozdaniem i danymi porównywalnymi dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym oraz w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku.

Założenie kontynuacji działalności Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej

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

3. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe

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

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

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy

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

- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2011-2013 obejmujące:

o Zmiany do MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć

Zmiany wyjaśniają, że nie tylko wspólne przedsięwzięcia, ale również wspólne ustalenia umowne pozostają poza zakresem MSSF 3. Wyjątek ten stosuje się jedynie do sporządzania sprawozdania finansowego wspólnego ustalenia umownego. Zmiana ta stosowana jest prospektywnie.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.

o Zmiany do MSSF 13 Wycena według wartości godziwej

Zmiany wyjaśniają, że wyjątek dotyczący portfela inwestycyjnego ma zastosowanie nie tylko do aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, ale także do innych umów objętych MSR 39. Zmiany stosuje się prospektywnie.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.

o Zmiany do MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne

Opis dodatkowych usług opisany w MSR 40 rozróżnia nieruchomości inwestycyjne od nieruchomości zajmowanych przez właściciela (to jest od rzeczowych aktywów trwałych). Zmiana stosowana jest prospektywnie i wyjaśnia, że to MSSF 3, a nie definicja dodatkowych usług zawarta w MSR 40, używany jest do określenia czy transakcja jest nabyciem aktywa czy też przedsięwzięcia.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.

• KIMSF 21 Opłaty publiczne

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

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.

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

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

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 9 Instrumenty Finansowe (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 19 Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze (opublikowano dnia 21 listopada 2013 roku) – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012 (opublikowano dnia 12 grudnia 2013 roku) – niektóre ze zmian mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, a niektóre prospektywnie dla transakcji mających miejsce dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,
- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzenia standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 11 Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności (opublikowano dnia 6 maja 2014 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- Zmiany do MSR 16 oraz MSR 38 Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji (opublikowano dnia 12 maja 2014 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami (opublikowano dnia 28 maja 2014 roku), obejmujący zmiany do MSSF 15 Data wejścia w życie MSSF 15 (opublikowano dnia 11 września 2015 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,

- Zmiany do MSR 16 i MSR 41 Rolnictwo: rośliny produkcyjne (opublikowano dnia 30 czerwca 2014 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- Zmiany do MSR 27 Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym (opublikowano dnia 12 sierpnia 2014 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszych zmian - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2012-2014 (opublikowano dnia 25 września 2014 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 Jednostki inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku dotyczącego konsolidacji (opublikowano dnia 18 grudnia 2014 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- Zmiany do MSR 1 Ujawnienia (opublikowano dnia 18 grudnia 2014 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszych zmian do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSR 12 Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych (opublikowano dnia 19 stycznia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później,
- Zmiany do MSR 7 Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji (opublikowano dnia 29 stycznia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później.

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.

Zmiany zasad rachunkowości i prezentacji w bieżącym okresie sprawozdawczym:

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

3.1 Jednolity opis istotnych zasad rachunkowości

3.1.1 Zasady sporządzania sprawozdania finansowego

Inwestycje w jednostki zależne

Za jednostki zależne w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym uznaje się te jednostki w odniesieniu, do których Grupa Kapitałowa Vantage Development posiada zdolność do kierowania ich polityką finansową i operacyjną w celu uzyskiwania korzyści ekonomicznych. Przy dokonywaniu oceny, czy Grupa kontroluje daną jednostkę uwzględnia się istnienie oraz wpływ potencjalnych praw głosu, które w danej chwili można zrealizować lub zamienić. Wartość bilansowa inwestycji w danej jednostce zależnej podlega wyłączeniu w korespondencji z kapitałem własnym danej jednostki gospodarczej.

Jako wartość firmy ujmuje się nadwyżkę sumy przekazanej zapłaty za przejęcie, kwoty wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej na dzień przejęcia udziału w kapitale jednostki przejmowanej, należącego do jednostki przejmującej przed uzyskaniem kontroli nad kwotą netto ustalonej na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań przejętej jednostki zależnej. Nadwyżkę udziału Grupy w wartości godziwej aktywów netto nad ceną przejęcia, stanowiącą zysk z okazyjnego przejęcia, ujmuje się bezpośrednio w zysku lub stracie.

Zapłatę za przejęcie wycenia się w wartości godziwej stanowiącej sumę wartości godziwych przekazanych aktywów, zaciągniętych zobowiązań, wyemitowanych udziałów na dzień przejęcia. Koszty związane z przejęciem ujmuje się jako koszty okresu w którym zostały poniesione. Możliwe do zidentyfikowania aktywa, zobowiązania wycenia się na dzień przejęcia według wartości godziwej.

Rozrachunki, przychody, koszty oraz niezrealizowane zyski ujęte w aktywach, a powstałe na transakcjach pomiędzy spółkami z Grupy podlegają wyłączeniu. Wyłączeniu podlegają również straty, jeśli transakcja taka nie daje dowodów na utratę wartości danego aktywa.

W transakcjach z udziałowcami niesprawnymi kontroli, udziałowcy Ci traktowani są jako udziałowcy zewnętrzeni, wszelkie nabycia wpływają na kapitał skonsolidowany, a zbycia odnoszone są w wynik.

Inwestycje w jednostki współkontrolowane

Współkontrola jest umownie ustalonym podziałem kontroli w ramach ustalenia umownego występującym, gdy decyzje dotyczące istotnych działań wymagają jednogłośnej zgody dzielących kontrolę. Wspólne ustalenia umowne dzieli się na:

- wspólne działanie – wspólne ustalenie umowne, w którym strony sprawujące współkontrolę nad wspólnym ustaleniem umownym mają prawo do aktywów i obowiązki dotyczące zobowiązań powiązanych z ustaleniem umownym,
- wspólne przedsięwzięcie – wspólne ustalenie umowne, w którym strony sprawujące współkontrolę nad wspólnym ustaleniem umownym mają prawo do aktywów netto wynikających z ustalenia umownego

Wspólne przedsięwzięcie

Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności. Na dzień nabycia inwestycje te ujmuje się według ceny nabycia. Ujęta w wartości aktywów netto, wartość inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach obejmuje również określoną na dzień przejęcia wartość firmy oraz zidentyfikowane, a nieujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wspólnego przedsięwzięcia aktywa i zobowiązania wycenione w wartościach godziwych.

Udział Grupy w zysku lub stracie danej wspólnych przedsięwzięć ujmuje się w odpowiedniej pozycji w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Wartość bilansowa inwestycji we wspólnym przedsięwzięciu koryguje się o zmiany w kapitale własnym poczynawszy od dnia nabycia. Gdy udział Grupy w stratach wspólnego przedsięwzięcia staje się równy lub większy od udziału Grupy w tej jednostce, obejmującego ewentualne inne niezabezpieczone należności, Grupa przestaje ujmować dalsze straty chyba, że wzięła na siebie obowiązki lub dokonała płatności w imieniu wspólnego przedsięwzięcia. Niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy Grupą, a wspólnym przedsięwzięciami eliminuje się proporcjonalnie do udziału Grupy w tych jednostkach. Eliminowane są również niezrealizowane straty, chyba że transakcja dostarcza dowodów na wystąpienie utraty wartości przekazywanego składnika aktywów. Tam, gdzie było to konieczne, zasady rachunkowości stosowane przez wspólne przedsięwzięcia zostały zmienione dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę.

Zyski i straty we wspólnych przedsięwzięciach z tytułu rozwodnienia ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Zasady sporządzania sprawozdania jednostkowego

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

3.1.2 Wartość firmy

Wartość firmy stanowi nadwyżka sumy przekazanej zapłaty za przejęcie, kwoty wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej na dzień przejęcia udziału w kapitale jednostki przejmowanej, należącego do jednostki przejmującej przed uzyskaniem kontroli nad kwotą netto ustalonej na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań.

Wartość firmy z przejęcia jednostki zależnej ujmuje się w pozycji wartość firmy. Wartość firmy powstała na nabyciu inwestycji w jednostkach stowarzyszonych ujmuje się w wartości bilansowej tej inwestycji. Wartość firmy podlega corocznie testowi na utratę wartości i jest wykazywana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według wartości początkowej pomniejszonej o skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się i ujmuje się ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Wartość bilansową wartości firmy dotyczącą zbywanej jednostki ujmuje się w zysku lub stracie ze zbycia jednostki zależnej, współzależnej lub stowarzyszonej.

3.1.3 Wartości niematerialne

Wartości niematerialne są ujmowane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do jednostek Grupy korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości.

Wartości niematerialne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Wartość amortyzacji wartości niematerialnych odnosi się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów do pozycji „Amortyzacja”.

Grupy wartości niematerialnych występujące w Grupie Kapitałowej Vantage Development oraz stawki amortyzacji:

Koncesje, patenty, licencje i znaki towarowe	20% – 34%
Oprogramowanie	20% – 25%
Inne wartości niematerialne	50%

3.1.4 Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie zakupu powiększonej o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu utraty wartości.

Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, takie jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli jest jednak możliwe wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową tego środka trwałego (tzw. ulepszenia).

W momencie likwidacji lub sprzedaży środków trwałych, wartość początkowa tych środków oraz dotychczasowe umorzenie są wyksięgowywane, a wynik likwidacji lub sprzedaży jest ujmowany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:

Budynki i budowle	2,5%
Obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2,5% – 4,0%
Urządzenia techniczne i maszyny	10,0% – 25,0%
Środki transportu	20,0%

Szacunki dotyczące okresu użytkowania oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji jest zgodny z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez ten środek trwały.

3.1.5 Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych (z wyjątkiem różnic kursowych nie będących korektą płaconych odsetek), pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

3.1.6 Inwestycje

Nieruchomości inwestycyjne

Do inwestycji w nieruchomości obejmujących inwestycje w grunty oraz budynki i budowle zalicza się takie nieruchomości, których Grupa nie użytkuje na własne potrzeby, ale które zostały nabyte lub wytworzone w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości oraz przychodów w formie odsetek lub z wynajmu.

W ramach nieruchomości inwestycyjnych wyróżnia się:

- nieruchomości inwestycyjne pracujące – są to nieruchomości, które zostały nabyte lub wytworzone w toku prowadzonych przez Grupę projektów inwestycyjnych, z których Grupa pobiera pożytki w postaci przychodów z wynajmu,
- nieruchomości inwestycyjne niepracujące – są to nieruchomości nabyte przez Grupę z przeznaczeniem pod przyszłe projekty inwestycyjne.

Nieruchomości inwestycyjne początkowo wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej stanowiącej cenę, za jaką nieruchomość mogłaby zostać wymieniona na warunkach rynkowych pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

Zysk lub strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej wpływa na zysk lub stratę netto w okresie, w którym nastąpiła zmiana. Zyski lub straty wynikające z wycofania z użytkowania lub zbycia nieruchomości inwestycyjnej ustala się jako różnicę między przychodami netto ze zbycia a wartością bilansową danego składnika aktywów oraz ujemnie w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, którym dokonano likwidacji lub sprzedaży.

Zakwalifikowanie nieruchomości do nieruchomości pracujących lub niepracujących decyduje o sposobie prezentacji skutków ich wyceny do wartości godziwej w sprawozdaniu z całkowitych dochodów:

- skutki zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących prezentowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Zyski (straty) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej”,
- zyski lub straty z tytułu zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych niepracujących prezentowane są w pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych w pozycji „Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących”.

W przypadku, gdy nieruchomość w części służy pozyskiwaniu przychodów z czynszów lub jest utrzymywana ze względu na wzrost jej wartości a w pozostałej części jest wykorzystywana dla celów bieżącej działalności (tj. do świadczenia usług i dla celów obsługi administracyjnej) Grupa traktuje te części rozdzielnie, jeżeli można je oddzielnie sprzedać (lub oddać w leasing finansowy). Jeżeli części te nie mogłyby być oddzielnie sprzedane, nieruchomość można traktować jako nieruchomość inwestycyjną, pod warunkiem, że jedynie nieznaczna jej część jest wykorzystywana na własne potrzeby Grupy, w tym przy świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych. Zgodnie z przyjętą przez Grupę polityką, część nieruchomości wykorzystywaną na własne potrzeby uznaje się za znaczną, gdy wynosi co najmniej 25% powierzchni całkowitej nieruchomości. W tym wypadku Grupa dokonuje przeklasyfikowania tej części nieruchomości do pozycji „środki trwałe”.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Nieruchomości inwestycyjne w budowie są to nieruchomości objęte aktywnym projektem inwestycyjnym, których Grupa nie będzie użytkowała na własne potrzeby, ale które są wytwarzane w celu przyniesienia korzyści w postaci przychodów z wynajmu. Grupa prezentuje nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy jako nieruchomości inwestycyjne pracujące. Nieruchomości te w czasie trwania budowy wyceniane są według wartości godziwej, z wyjątkiem przypadków, gdy jednostka nie może wiarygodnie regularnie ustalać wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. W tym przypadku wartość nieruchomości inwestycyjnej w trakcie budowy ustala się według kosztu do czasu, kiedy wartość godziwą będzie można wiarygodnie ustalić lub do czasu zakończenia budowy (w zależności od tego, co nastąpi wcześniej).

Koszty finansowania zewnętrznego, które mogą być przyporządkowane nieruchomości inwestycyjnych pracujących w budowie aktywuje się jako część kosztu wytworzenia.

Skutki zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie prezentowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów zgodnie z zasadami opisanymi powyżej dla nieruchomości inwestycyjnych pracujących.

3.1.7 Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według kosztu (ceny nabycia), stanowiącego wartość godziwą uiszczonej zapłaty, z wyjątkiem aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Następnie instrumenty finansowe są zaliczane do jednej z następujących kategorii i ujmowane w następujący sposób:

- *Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:* kategoria ta obejmuje dwie podkategorie: aktywa przeznaczone do obrotu oraz aktywa finansowe przeznaczone w momencie ich początkowego ujęcia do wyceny według wartości godziwej przez wynik finansowy. Składnik aktywów zalicza się do tej kategorii jeżeli został nabyty przede wszystkim w celu sprzedaży w krótkim terminie lub jeżeli został zaliczony do tej kategorii przez Zarząd. Instrumenty pochodne również zalicza się do „przeznaczonych do obrotu”, o ile nie zostały przeznaczone na zabezpieczenia. Aktywa z tej kategorii zalicza się do aktywów obrotowych, jeżeli są przeznaczone do obrotu lub ich realizacji oczekuje się w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Niezrealizowane zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.
- *Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności:* są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.
- *Pożyczki i należności krótko- i długoterminowe:* pożyczki oraz należności długoterminowe są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, należności krótkoterminowe są wykazywane w wartości kwot pierwotnie zafakturowanych pomniejszonych o odpisy aktualizujące. Z uwagi na krótkie terminy płatności należności krótkoterminowych w ich przypadku efekt dyskonta byłby nieistotny.

Oszacowanie odpisów na należności wątpliwe następuje na podstawie analizy danych historycznych dotyczących ściągłości należności bądź na podstawie struktur wiekowych sald należności, a także na podstawie informacji z działu prawnego o należnościach skierowanych na drogę sądową (upadłości, likwidacje, układy i skierowane do sądu w celu uzyskania nakazu zapłaty).

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący. Do pozycji kosztów finansowych zalicza się odpisy aktualizujące wcześniej zarachowane odsetki.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartości lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych. Do pozycji kosztów finansowych zalicza się odpisy aktualizujące wcześniej zarachowane odsetki.

- *Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:* są wyceniane według wartości nabycia, a niezrealizowane zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.
- *Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych:* podkategoria ta obejmuje środki pieniężne w kasie, na rachunkach bankowych oraz wszystkie depozyty i krótkoterminowe papiery wartościowe z terminem zapadalności do trzech miesięcy. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych wyceniane są według wartości nominalnej.

Wartość godziwa instrumentów finansowych stanowiących przedmiot obrotu na aktywnym rynku ustalana jest w odniesieniu do cen notowanych na tym rynku na dzień bilansowy. W przypadku, gdy brak jest notowanej ceny rynkowej, wartość godziwa jest szacowana na podstawie notowanej ceny rynkowej podobnego instrumentu, bądź na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych. Dla wszystkich aktywów finansowych przeprowadza się test na utratę wartości na dzień bilansowy, z wyjątkiem aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

- *Zobowiązania finansowe:* w momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według kosztu stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/pożyczki. Następnie wszystkie kredyty bankowe i pożyczki, z wyjątkiem zobowiązań przeznaczonych do obrotu, są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Zobowiązania przeznaczone do obrotu są wyceniane według wartości godziwej. Zysk lub strata z tytułu przeszacowania do wartości godziwej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów okresu.

3.1.8 Leasing

Leasing jest klasyfikowany jako leasing finansowy, gdy warunki umowy przenoszą zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko wynikające z bycia właścicielem na leasingobiorcę. Wszystkie pozostałe rodzaje leasingu są traktowane jako leasing operacyjny.

Grupa jako leasingobiorca

Jednostki Grupy Kapitałowej są stronami umów leasingowych, na podstawie których przyjmują do odpłatnego użytkowania lub pobierania korzyści obce środki trwałe lub wartości niematerialne przez uzgodniony okres.

W przypadku umów leasingu finansowego, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i korzyści wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy, przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały według niższej kwoty z wartości godziwej i wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu są amortyzowane w ciągu przewidywanego okresu ich użytkowania.

Opłaty leasingowe z tytułu umów, które nie spełniają warunków umowy leasingu finansowego, ujmowane są jako koszty w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów metodą liniową przez okres trwania leasingu.

3.1.9 Zapasy

Dla działalności, której przedmiotem jest sprzedaż wyrobów gotowych (uznawanie przychodów wg MSR 18), poniesione koszty dotyczące usług budowlanych ujmowane są w zapasach (produkcja w toku) do czasu faktycznej sprzedaży nieruchomości (części nieruchomości) odbiorcy, tj. do chwili odbioru protokolarnego lokalu przez kupującego. W momencie rozpoznania przychodu, koszty poniesione w związku z tym przychodem są ujmowane w odpowiednich pozycjach sprawozdania z całkowitych dochodów.

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży netto.

Koszty poniesione w celu doprowadzenia składników wymienionych niżej pozycji do ich aktualnego miejsca i stanu są ujmowane w następujący sposób:

- materiały i towary – według ceny nabycia ustalonej metodą “pierwsze przyszło - pierwsze wyszło” (FIFO),
- produkty gotowe i produkty w toku – według kosztów bezpośrednich materiałów i robocizny oraz uzasadnionej części pośrednich kosztów produkcji, ustalonej przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych.

Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne oraz koszty związane z przystosowaniem składnika do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży.

Wyceny bilansowej poszczególnych rodzajów zapasów dokonuje się wg cen nabycia, nie wyższych jednak niż ceny sprzedaży netto możliwe do osiągnięcia na dzień bilansowy.

Szacunki wartości netto możliwej do uzyskania opierają się na najbardziej wiarygodnych dowodach, dostępnych w czasie sporządzania szacunków, co do przewidywanej kwoty możliwej do zrealizowania z tytułu sprzedaży zapasów. Szacunki te uwzględniają wahania cen oraz kosztów, odnoszące się bezpośrednio do zdarzeń mających miejsce po zakończeniu okresu w stopniu, w jakim zdarzenia te potwierdzają warunki istniejące na koniec okresu.

Wartości materiałów i innych surowców przeznaczonych do wykorzystania w procesie produkcji zapasów nie odpisuje się do kwoty niższej od ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, jeżeli oczekuje się, że wyroby gotowe, do produkcji których będą wykorzystane, zostaną sprzedane w wysokości ceny nabycia lub kosztu wytworzenia lub powyżej ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Jeżeli jednak spadek cen materiałów wskazuje na to, że cena nabycia lub koszt wytworzenia wyrobów

gotowych będą wyższe od wartości netto możliwej do uzyskania, wartość materiałów odpisuje się do poziomu wartości netto możliwej do uzyskania.

Odpisów z tytułu utraty wartości dokonuje się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w podziale na rodzaje zapasów.

Koszty finansowania zewnętrznego, które mogą być przyporządkowane produkcji w toku aktywuje się jako część kosztu wytworzenia.

Aktywny projekt inwestycyjny jest to projekt dla którego Grupa jest właścicielem/użytkownikiem wieczystym gruntu lub posiada tytuł do dysponowania gruntem na cele budowlane oraz który spełnia co najmniej jedno z następujących kryteriów:

- trwają prace związane z opracowaniem koncepcji architektonicznej i przygotowaniem dokumentacji do pozwolenia na budowę,
- trwają prace budowlane związane z przygotowaniem terenu pod budowę,
- trwają prace budowlane związane z budową budynku/budynków/infrastruktury,
- prowadzone są działania marketingowe promujące inwestycję oraz trwa aktywne poszukiwanie nabywców lub najemców lokali.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty w okresie, w którym je poniesiono.

3.1.10 Rozliczenia międzyokresowe

Jednostki Grupy dokonują czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, w celu zachowania zasady współmierności kosztów i przychodów. Czynne rozliczenia międzyokresowe wyceniane są w wartości nabycia na moment początkowej wyceny, zaś na dzień bilansowy wartość nabycia korygowana jest o część odpisanego kosztu lub przychodu przypadającego na miniony okres.

Koszty pozyskania najemców nieruchomości inwestycyjnych będących w posiadaniu Grupy

Grupa ponosi koszty związane w pozyskaniem najemców powierzchni w nieruchomościach inwestycyjnych będących w posiadaniu Grupy. W związku z tym, że koszty związane z pozyskaniem najemców są ponoszone jednorazowo, podczas gdy przychód będzie uzyskiwany przez okres trwania umowy najmu, Grupa rozlicza koszty związane z pozyskaniem najemców w okresie trwania umowy najmu.

3.1.11 Kapitał własny

Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie Emitenta i wpisanej w Krajowym Rejestrze Sądowym. Instrumentem kapitałowym jest każdy kontrakt, który poświadcza udział w aktywach podmiotu po odjęciu wszystkich jego zobowiązań. Instrumenty kapitałowe wyemitowane przez jednostkę ujmuje się w kwocie otrzymanych wpływów po odjęciu bezpośrednich kosztów emisji. Wynik finansowy netto zgodnie ze statutem Emitenta może być przekazany na:

- kapitał zapasowy,
- kapitał rezerwowy,
- pokrycie strat z lat ubiegłych.

3.1.12 Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na jednostkach Grupy Kapitałowej ciąży obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków tożsamych ze stratami ekonomicznymi, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

3.1.13 Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia środków trwałych, wartości niematerialnych lub innych dostosowywanych składników aktywów, przez okres budowy, przystosowania i montażu są ujmowane w wartości tych aktywów.

Również koszty finansowania zewnętrznego związane z aktywnymi projektami inwestycyjnymi są ujmowane w wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących w budowie oraz zapasów zgodnie z opisami w pkt 3.1.6. oraz pkt 3.1.9.

3.1.14 Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Instrumenty pochodne to instrumenty, z których korzysta Grupa w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami stóp procentowych i kursów wymiany walut. Tego rodzaju pochodne instrumenty finansowe są wyceniane do wartości godziwej. Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość jest dodatnia, i jako zobowiązania – gdy ich wartość jest ujemna.

Zyski i straty z tytułu zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych, które nie spełniają zasad rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych są bezpośrednio odnoszone w wynik finansowy netto roku obrotowego.

Wartość godziwa walutowych kontraktów forward jest ustalana poprzez odniesienie do bieżących kursów terminowych (forward) występujących przy kontraktach o podobnym terminie zapadalności. Wartość godziwa kontraktów na zamianę stóp procentowych jest ustalana poprzez odniesienie do wartości rynkowej podobnych instrumentów.

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są jako:

- zabezpieczenie wartości godziwej, zabezpieczające przed ryzykiem zmian wartości godziwej ujętego składnika aktywów lub zobowiązania, lub
- zabezpieczenie przepływów środków pieniężnych, zabezpieczające przed zmianami przepływów środków pieniężnych, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka związanego z ujętym składnikiem aktywów, zobowiązaniem lub prognozowaną transakcją.

Zabezpieczenie ryzyka walutowego uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania jest rozliczane jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych.

W momencie ustanowienia zabezpieczenia Grupa formalnie wyznacza i dokumentuje powiązanie zabezpieczające, jak również cel zarządzania ryzykiem oraz strategię ustanowienia zabezpieczenia. Dokumentacja zawiera identyfikację instrumentu zabezpieczającego, zabezpieczanej pozycji lub transakcji, charakter zabezpieczanego ryzyka, a także sposób oceny efektywności instrumentu zabezpieczającego w kompensowaniu zagrożenia zmianami wartości godziwej zabezpieczanej pozycji lub przepływów pieniężnych związanych z zabezpieczanym ryzykiem. Oczekuje się, że zabezpieczenie będzie wysoce skuteczne w kompensowaniu zmian wartości godziwej lub przepływów pieniężnych wynikających z zabezpieczanego ryzyka. Efektywność zabezpieczenia jest oceniana na bieżąco w celu sprawdzenia, czy jest wysoce efektywne we wszystkich okresach sprawozdawczych, na które zostało ustanowione.

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

Jeśli pochodny instrument finansowy jest wyznaczony jako zabezpieczenie zmienności przepływów pieniężnych dotyczących określonego ryzyka związanego z ujętym składnikiem aktywów, z ujętym zobowiązaniem lub z wysoce prawdopodobną planowaną transakcją, która mogłaby wpłynąć na zysk lub stratę bieżącego okresu, część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym, która stanowi efektywne zabezpieczenie, ujmuje się w innych całkowitych dochodach i prezentuje, jako osobną pozycję z tytułu zabezpieczenia, w kapitale własnym. Nieefektywną część zmian wartości godziwej instrumentu pochodnego ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu.

W sytuacji, gdy pozycja zabezpieczana jest składnikiem aktywów niefinansowych, skumulowana w kapitałach kwota jest wliczana do wartości bilansowej składnika aktywów, w momencie, gdy składnik aktywów zostaje ujęty. W innych przypadkach skumulowana w kapitałach kwota jest przenoszona do zysku lub straty tego samego okresu, w którym pozycja zabezpieczana wpływa na zysk lub stratę. Jeśli instrument zabezpieczający przestaje spełniać kryteria rachunkowości zabezpieczeń, wygasa, zostaje sprzedany, rozwiązany, wykonany lub zmianie ulega jego przeznaczenie, wtedy Spółka zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń. Jeśli nie przewiduje się wystąpienia planowanej transakcji, zyski lub straty ujęte w kapitałach przenoszone są do zysku lub straty bieżącego okresu.

3.1.15 Odroczony podatek dochodowy

Rezerwa na podatek dochodowy jest tworzona metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich dodatnich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest ujmowany w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać wyżej wymienione straty.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu w części, w jakiej przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczony są wyceniane z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub zobowiązanie spełnione, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące i uchwalone na dzień bilansowy.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwa na podatek odroczony zostały skompensowane tylko na poziomie sprawozdań jednostkowych dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Grupa nie tworzy odroczonego podatku dochodowego z tytułu odpisów na udziały i akcje w jednostkach zależnych.

Podatek odroczony ujmuje się od różnic przejściowych powstałych na inwestycjach w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone, w przypadku, gdy Grupa kontroluje odwracanie się tych różnic i jest prawdopodobne, że różnice te odwrócą się w dającej się przewidzieć przyszłości.

3.1.16 Uznawanie przychodów

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

Przychody z transakcji ujmuje się, jeżeli wynik transakcji dotyczącej sprzedaży usług można ocenić w wiarygodny sposób, tzn. wówczas gdy zostaną spełnione wszystkie następujące warunki:

- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu przeprowadzonej transakcji,
- koszty poniesione w związku z transakcją oraz koszty zakończenia transakcji mogą być wycenione w wiarygodny sposób.

Jeżeli wyniku transakcji dotyczącej sprzedaży usług nie można oszacować w wiarygodny sposób, przychody z transakcji ujmuje się tylko do wysokości poniesionych kosztów, które jednostka gospodarcza spodziewa się odzyskać.

Umowy zawierane z odbiorcami jednostek prowadzących działalność deweloperską, ze względu na warunki w nich zawarte, mogą nosić znamiona umów o usługę budowlaną w rozumieniu MSR 11. Umowa o usługę budowlaną jest umową, której przedmiotem jest budowa składnika aktywów lub zespołu aktywów, które są ze sobą ściśle powiązane lub wzajemnie zależne. Warunkami umownymi wskazującymi na świadczenie usługi budowlanej są:

- realizacja usługi według specyfikacji odbiorcy,
- sukcesywne przenoszenie na odbiorcę korzyści i ryzyk wynikających z umowy o usługę budowlaną.

Przychody i koszty związane z umową o budowę ujmuje się jako przychody i koszty okresu odpowiednio do stanu zaawansowania realizacji umowy na dzień bilansowy, pod warunkiem że wynik umowy o usługę budowlaną można wiarygodnie oszacować. Przewidywaną stratę wynikającą z umowy ujmuje się niezwłocznie jako koszt.

Wynik umowy można wiarygodnie oszacować, jeżeli:

- można wycenić w sposób wiarygodny łączną wartość przychodów z umowy,
- istnieje prawdopodobieństwo uzyskania korzyści ekonomicznych,
- koszty poniesione oraz stan zaawansowania umowy można wiarygodnie ustalić,
- koszty dotyczące umowy można wiarygodnie wycenić.

Jeżeli wyniku umowy nie można w sposób wiarygodny oszacować to przychody ujmuje się do wysokości poniesionych kosztów umowy, dla których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania, natomiast koszty umowy ujmuje się jako koszty tego okresu, w którym zostały poniesione.

Grupa określa stan zaawansowania realizacji umowy poprzez ustalenie proporcji kosztów poniesionych do dnia bilansowego w stosunku do łącznych kosztów umowy.

W kosztach poniesionych na dzień bilansowy zaliczonych do kosztów okresu uwzględnia się tylko te koszty umowy, które odzwierciedlają stan wykonania prac. Przykładem kosztów, których nie należy uwzględniać przy szacowaniu stopnia zaawansowania realizacji usługi są:

- koszty umowy dotyczące przyszłej działalności związanej z umową, na przykład koszty materiałów dostarczonych na miejsce budowy lub przygotowanych do wykorzystania, które nie zostały jeszcze zainstalowane, zużyte

lub zastosowane podczas robót związanych z umową – za wyjątkiem materiałów wytworzonych specjalnie dla celów umowy,

- płatności dla podwykonawców, będące zaliczkami z tytułu prac świadczonych w ramach umowy.

Do chwili ujęcia kosztów w rachunku zysków i strat poniesione nakłady wynikające z realizacji umowy ujmuje się w bilansie jako zapasy lub należności.

Nadwyżki kwot wpłaconych zaliczek przez kupujących nad kwotami przychodów ujętych w rachunku zysków i strat ujmowane są w pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej jako Przychody przyszłych okresów.

Nadwyżki kwot przychodów ujętych w rachunku zysków i strat nad kwotami wpłaconych zaliczek przez kupujących są ujmowane w aktywach sprawozdania z sytuacji finansowej jako Rozliczenia międzyokresowe.

Spółka rozpoznaje przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów wówczas, gdy spełnione są następujące warunki:

- jednostka gospodarcza przekazała nabywcy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towaru,
- jednostka gospodarcza przestaje być trwale zaangażowana w zarządzanie sprzedanymi towarami w stopniu w jakim zazwyczaj funkcję taką realizuje się wobec towarów, do których ma się prawo własności, ani też nie sprawuje nad nimi efektywnej kontroli,
- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji,
- koszty poniesione, oraz te które zostaną poniesione przez jednostkę gospodarczą w związku z transakcją, można wycenić w wiarygodny sposób.

Przychody ujmowane są w wartości godziwej należnej zapłaty.

Moment rozpoznania przychodu ze sprzedaży towarów związany z przeniesieniem większości ryzyk i korzyści wynikających ze sprzedaży nieruchomości następuje w momencie protokolarnego odbioru lokalu przez kupującego i po wykonaniu przez sprzedającego wszystkich wynikających z umowy świadczeń w oddanym obiekcie, do których deweloper był zobowiązany umownie w ramach sprzedaży (nie dotyczy to robót gwarancyjnych).

Zgodnie z MSR 18 przychody ze sprzedaży wybudowanych lokali Grupa rozpoznaje w momencie przeniesienia większości ryzyk i korzyści wynikających ze sprzedaży nieruchomości, co następuje z momencie:

- uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu,
- uzyskania wpłat od klienta w wysokości co najmniej 80% wartości sprzedanego lokalu,
- przekazania lokalu do użytkowania nabywcy.

Do chwili ujęcia przychodów w sprawozdaniu z całkowitych dochodów kwoty wpłaconych zaliczek przez kupujących ujmowane są w sprawozdania z sytuacji finansowej jako zobowiązania.

Odsetki

Odsetki są ujmowane sukcesywnie w miarę upływu czasu z uwzględnieniem efektywnej rentowności osiąganey z tytułu użytkowania aktywów.

Dywidendy

Należne dywidendy zalicza się do Pozostałych przychodów operacyjnych na dzień powzięcia przez właściwy organ jednostki powiązanej nie podlegającej konsolidacji uchwały o podziale zysku oraz zaliczkowej wypłacie dywidendy, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

3.1.17 Koszty świadczeń pracowniczych

Pracownicy mają prawo do odpraw emerytalnych lub rentowych w momencie przechodzenia na emeryturę lub rentę. Odprawy te przysługują pracownikowi spełniającemu warunki uprawniające do renty z tytułu niezdolności do pracy lub emerytury, którego stosunek pracy ustał w związku z przejściem na rentę lub emeryturę, w wysokości jednomiesięcznego wynagrodzenia.

3.1.18 Aktywa (lub grupy do zbycia) przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwałe (lub grupy do zbycia) są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a sprzedaż uważana jest za wysoce prawdopodobną. Wyceniane są one w niższej z następujących dwóch kwot: ich wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia, jeżeli ich wartość bilansowa ma zostać odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez ich dalsze wykorzystanie.

3.1.19 Zobowiązania i należności warunkowe

Przez zobowiązania warunkowe rozumie się obowiązek wykonania świadczenia, którego powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń. Zobowiązania warunkowe, których prawdopodobieństwo nie jest wyższe niż 50%, nie są wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, jednakże ujawnia się informację o zobowiązaniu warunkowym, chyba, że prawdopodobieństwo wypływu środków uosabiających straty ekonomiczne jest znikome. W przypadku oceny prawdopodobieństwa na powyżej 50% zobowiązanie zostaje ujęte w pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej.

Należności warunkowe nie są wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, jednakże ujawnia się informację o należności warunkowej, jeżeli wpływ środków uosabiających korzyści ekonomiczne jest prawdopodobny.

3.1.20 Segmenty branżowe

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

- działalność komercyjna obejmująca wynajem powierzchni w obiektach wybudowanych w tym celu,
- działalność deweloperska, polegająca na budowaniu i sprzedaży lokali mieszkaniowych i usługowych,
- pozostała działalność związana z zarządzaniem przedsięwzięciami deweloperskimi oraz inną działalnością prowadzoną w oparciu o nieruchomości na których nie rozpoczęto procesu inwestycyjnego.

Segmenty operacyjne za okres od 1.01.2015 do 31.12.2015

SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2015 - 31.12.2015
Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	12 261	79 850	3 263	95 374	-	95 374
Przychody ze sprzedaży pomiędzy segmentami	436	125	13 062	13 623	(13 623)	-
Przychody ze sprzedaży	12 697	79 975	16 325	108 997	(13 623)	95 374
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	(3 898)	(63 702)	(13 239)	(80 839)	10 332	(70 507)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	8 799	16 273	3 086	28 158	(3 291)	24 867
Koszty sprzedaży i marketingu	(1 485)	(5 469)	(676)	(7 630)	1 457	(6 173)
Koszty ogólnego Zarządu	(784)	(1 318)	(5 652)	(7 754)	965	(6 789)
Zysk (strata) ze sprzedaży	6 530	9 486	(3 242)	12 774	(869)	11 905
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	5 601	-	-	5 601	-	5 601
Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości pracujących	12 131	9 486	(3 242)	18 375	(869)	17 506
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych						-
Pozostałe przychody operacyjne						2 626
Pozostałe koszty operacyjne						(3 354)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej						16 778
Przychody finansowe						679
Koszty finansowe						(9 072)
Udział w zysku (stracie) jednostki wycenianej metodą praw własności						762
Zysk (strata) brutto						9 147
Podatek dochodowy						2 850
Zysk (strata) netto, w tym:						11 997
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego						11 997
- przypadający na udziałowców niekontrolujących						-
Całkowite dochody ogółem, w tym:						14 013
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego						14 013
- przypadający na udziałowców niekontrolujących						-

Segmenty operacyjne za okres od 1.01.2014 do 31.12.2014

SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2014 - 31.12.2014
Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	8 206	50 733	2 846	61 785	-	61 785
Przychody ze sprzedaży pomiędzy segmentami	686	26	8 873	9 585	(9 585)	-
Przychody ze sprzedaży	8 892	50 759	11 719	71 370	(9 585)	61 785
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	(2 719)	(42 350)	(8 703)	(53 772)	6 014	(47 758)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	6 173	8 409	3 016	17 598	(3 571)	14 027
Koszty sprzedaży i marketingu	(1 141)	(2 671)	(373)	(4 185)	(839)	(5 024)
Koszty ogólnego Zarządu	(808)	(460)	(4 834)	(6 102)	1 047	(5 055)
Zysk (strata) ze sprzedaży	4 224	5 278	(2 191)	7 311	(3 363)	3 948
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	6 326	-	-	6 326	-	6 326
Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości pracujących	10 550	5 278	(2 191)	13 637	(3 363)	10 274
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych						(199)
Pozostałe przychody operacyjne						4 542
Pozostałe koszty operacyjne						(3 296)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej						11 321
Przychody finansowe						555
Koszty finansowe						(5 536)
Udział w zysku (stracie) jednostki wycenianej metodą praw własności						(131)
Zysk (strata) brutto						6 209
Podatek dochodowy						3 751
Zysk (strata) netto, w tym:						9 960
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego						9 960
- przypadający na udziałowców niekontrolujących						-
Całkowite dochody ogółem, w tym:						7 467
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego						7 467
- przypadający na udziałowców niekontrolujących						-

Aktywa Grupy w podziale na segmenty operacyjne według stanu na 31 grudnia 2015 roku

AKTYWA GRUPY W PODZIALE NA SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
Aktywa segmentu	277 791	172 373	431 338	881 502		
Skonsolidowane aktywa ogółem				881 502	(249 362)	632 140

Aktywa Grupy w podziale na segmenty operacyjne według stanu na 31 grudnia 2014 roku

AKTYWA GRUPY W PODZIALE NA SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
Aktywa segmentu	223 299	127 907	381 430	732 636		
Skonsolidowane aktywa ogółem				732 636	(183 412)	549 224

4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Szacunki Zarządu

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga dokonania przez Zarząd Spółki pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu oraz w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do tego sprawozdania. Większość szacunków oparta jest na analizach i jak najlepszej wiedzy Zarządu. Jakkolwiek przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu na temat bieżących działań i zdarzeń, rzeczywiste wyniki mogą się różnić od przewidywanych. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych.

Szacunki te dotyczą, między innymi, utworzonych rezerw i odpisów aktualizujących, rozliczeń międzyokresowych oraz przyjętych stawek amortyzacyjnych.

Grupa weryfikuje przewidywane okresy użytkowania ekonomicznego składników pozycji rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych na koniec każdego rocznego okresu sprawozdawczego. W bieżącym roku obrotowym Zarząd stwierdził, że przyjęte przez Grupę stawki amortyzacji odpowiadają okresom użytkowania składników aktywów.

Odpisów aktualizujących aktywa obrotowe (zapasy i należności), dokonuje się w oparciu o ustalenie różnicy między wartością netto możliwą do uzyskania a ceną nabycia lub kosztem wytworzenia. Natomiast szacowanie odpisu należności to różnica między wartością bilansową danego składnika aktywów a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych według efektywnej stopy procentowej. Szacowaniu podlega stopa dyskontowa, a także spodziewany czas otrzymania przepływów pieniężnych.

Szacunki dotyczące świadczeń pracowniczych oraz rezerw na odprawy emerytalne i podobne – aktualna wartość świadczeń oraz rezerw zależy od wielu czynników, które są ustalane metodami aktuarialnymi. Założenia stosowane przy ustalaniu kosztu netto (dochodu) dla emerytur obejmują stopę dyskontową. Wszelkie zmiany tych założeń będą miały wpływ na wartość zobowiązań emerytalnych.

Szacunki rezerw na przewidywane zobowiązania z tytułu działalności gospodarczej – tworzy się w wysokości stanowiącej najbardziej właściwy szacunek nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku na dzień bilansowy.

5. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

5.1 Połączenia jednostek gospodarczych

5.1.1 W roku 2015 miały miejsce następujące transakcje

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

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

Na dzień objęcia kontroli rozpoznano następujące aktywa i zobowiązania spółki Moonstone Company sp. z o.o. (obecnie: VD IV sp. z o.o.):

AKTYWA	16.04.2015
I. Aktywa trwałe (długoterminowe):	-
II. Aktywa obrotowe (krótkoterminowe):	5
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5
Rozliczenia międzyokresowe	
Aktywa razem – suma I+II	5
PASYWA	
I. Zobowiązania długoterminowe i rezerwy	-
II. Zobowiązania krótkoterminowe	-
Zobowiązania razem – suma I+II	-

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

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

5.1.2 W roku 2014 miały miejsce następujące transakcje
a. Nabycie spółki Cinco Sp. z o.o. – IX – S.K.A.

W dniu 10 stycznia 2014 roku Vantage Development S.A. nabył 1 000 akcji spółki Cinco spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – IX – S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu o wartości nominalnej 50 zł każda, co stanowi 100% kapitału zakładowego spółki. Cena zakupu udziałów wyniosła 50 tys. zł i została opłacona gotówką w dniu 7 lutego 2014 roku. W dniu 10 stycznia 2014 roku spółka VD sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komplementariusza spółki Cinco spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – IX S.K.A. W dniu 24 lutego 2014 roku postanowieniem sądu dokonano rejestracji zmiany nazwy spółki funkcjonującej pod nazwą Promenady III VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Cena zakupu akcji była równa wartości godziwej aktywów netto spółki.

b. Nabycie spółki Cinco Sp. z o.o. – VIII – S.K.A.

W dniu 10 stycznia 2014 roku Vantage Development S.A. nabył 500 akcji spółki Cinco spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – VIII – S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu o wartości nominalnej 50 zł każda, co stanowi 50% kapitału zakładowego spółki. Cena zakupu udziałów wyniosła 25 tys. zł i została opłacona gotówką w dniu 7 lutego 2014 roku. W dniu 10 stycznia 2014 roku spółka IPD Invest sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komplementariusza spółki Cinco spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – VIII S.K.A. W dniu 30 kwietnia 2014 roku postanowieniem sądu dokonano rejestracji zmiany nazwy spółki funkcjonującej pod nazwą Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Cena zakupu akcji była równa wartości godziwej aktywów netto spółki.

Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. od dnia przejęcia do dnia 31 grudnia 2014 roku wygenerowała stratę w wysokości 347 tys. zł przypadającą na Grupę Vantage (wycena metodą praw własności), która została uwzględniona w wyniku finansowym Grupy Vantage Development jako jej przynależna w pozycji „Udział w zysku / stracie jednostki wycenianej metodą praw własności”.

c. Nabycie 100% akcji spółki Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

W dniu 2 października 2014 roku spółka Finanse VD Sp. z o.o. nabyła 100% akcji spółki Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

Na dzień objęcia kontroli rozpoznano następujące aktywa i zobowiązania spółki Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.:

AKTYWA	02.10.2014
I. Aktywa trwałe (długoterminowe):	-
II. Aktywa obrotowe (krótkoterminowe):	50
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	50
Aktywa razem – suma I+II	50
PASYWA	
I. Zobowiązania długoterminowe i rezerwy	-
II. Zobowiązania krótkoterminowe	-
Zobowiązania razem – suma I+II	-

a) Przekazana zapłata	168
b) Wartość księgowa 100% aktywów netto	50
c) Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	-
Wartość firmy (a-b+c)	118

W wyniku nabycia została rozpoznana wartość firmy w wysokości 118 tys. zł. Wartość ta nie podlega odliczeniu dla celów podatkowych. Wyżej wymienione rozliczenie jest rozliczeniem ostatecznym.

W dniu 22 grudnia 2014 roku spółka zmieniła nazwę na FINANSE VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Zmiana została zarejestrowana w rejestrze w dniu 16 lutego 2015 roku.

d. Nabycie 100% udziałów spółki Tadwil Invest I Sp. z o.o.

W dniu 2 października 2014 roku spółka Finanse VD Sp. z o.o. nabyła 100% udziałów spółki Tadwil Invest I sp. z o.o.

Na dzień objęcia kontroli rozpoznano następujące aktywa i zobowiązania spółki Tadwil Invest I sp. z o.o.:

AKTYWA	02.10.2014
I. Aktywa trwałe (długoterminowe):	-
II. Aktywa obrotowe (krótkoterminowe):	5
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5
Aktywa razem – suma I+II	5
PASYWA	
I. Zobowiązania długoterminowe i rezerwy	-
II. Zobowiązania krótkoterminowe	-
Zobowiązania razem – suma I+II	-

a) Przekazana zapłata	7
b) Wartość księgowa 100% aktywów netto	5
c) Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	-
Wartość firmy (a-b+c)	2

W wyniku nabycia została rozpoznana wartość firmy w wysokości 2 tys. zł. Wartość ta nie podlega odliczeniu dla celów podatkowych. Wyżej wymienione rozliczenie jest rozliczeniem ostatecznym.

Od dnia 5 listopada 2014 roku spółka działa pod firmą VD II sp. z o.o.

5.2 Pozostałe zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

5.2.1 Zmiany w roku 2015

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f. Sprzedaż udziałów spółki Centauris BIS sp. z o.o.

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

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

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

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

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

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

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

j. Zawiązanie spółki VD III spółka z o.o.

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

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

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

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

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

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

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

n. Zmiana wspólnika w spółce PRW sp. z o.o.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

s. Zawiazanie spółki Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

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

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

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

u. Zmiana struktury wspólników w spółce Promenady Epsilon sp. z o.o.

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

v. Zmiana struktury wspólników w spółce Promenady ZITA sp. z o.o.

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

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

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

x. Przekształcenie spółki Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

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

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

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

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

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

aa. Zbycie udziałów w spółce VD II sp. z o.o.

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

bb. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD III sp. z o.o.

W dniu 31 lipca 2015 roku NZW spółki VD III spółka z ograniczoną odpowiedzialnością uchwałą podwyższyło kapitał zakładowy spółki VD III sp. z o.o. z kwoty 5.000 złotych do kwoty 187.800.000 złotych. Nowo wyemitowane udziały w podwyższonym kapitale zakładowym spółki VD III sp. z o.o. zostały objęte przez spółkę Vantage Development S.A. w zamian za wkład niepieniężny w postaci wszystkich udziałów posiadanych w spółce PRW sp. z o.o. W dniu 27 sierpnia 2015 roku, sąd dokonał podwyższenia kapitału zakładowego spółki VD III spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Aktualnie Vantage Development S.A. posiada 99,87% udziałów w kapitale zakładowym spółki VD III sp. z o.o., a spółka VD III sp. z o.o. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki PRW sp. z o.o.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ss. Obniżenie kapitału zakładowego spółki VD III sp. z o.o.

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

tt. Zakończenie czynności likwidacyjnych spółki Centauris BIS sp. z o.o.

W dniu 31 grudnia 2015 roku likwidatorzy zakończyli działania likwidacyjne spółki Centauris BIS sp. z o.o. Spółka do dnia przekazania sprawozdania nie została wykreślona z rejestru.

uu. Obniżenie kapitału zakładowego spółki PRW sp. z o.o.

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 15 stycznia 2016 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał rejestracji obniżenia kapitału zakładowego spółki PRW sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, z kwoty 188.805.000,00 zł do kwoty 5.000,00 zł, poprzez dobrowolne umorzenie 377.600 udziałów,

o łącznej wartości nominalnej 188.800.000,00 zł, należących do spółki VD III sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, za wynagrodzeniem, pochodzącym z umarżanych udziałów,

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

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

ww. Przekształcenie spółki Promenady Epsilon spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

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

xx. Przekształcenie spółki VD IV sp. z o.o. w spółkę VD IV PRW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

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

yy. Zmiany w zakresie struktury akcjonariatu Vantage Development S.A.

W 2015 roku nastąpiło kilkanaście zmian w strukturze akcjonariatu Emitenta:

- w dniu 7 stycznia 2015 roku Pan Józef Biegaj dokonał zbycia 300 000 akcji Emitenta. Tym samym udział Pana Józefa Biegaja w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmniejszeniu do 24,48%.
- w dniu 18 marca 2015 roku Pan Józef Biegaj dokonał zbycia 754 716 akcji Emitenta. Tym samym udział Pana Józefa Biegaja w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmniejszeniu do 23,27%. Akcje zbywane przez Pana Józefa Biegaja nabyła spółka Asset Rent Management Sp. z o.o. - podmiot pośrednio kontrolowany przez Pana Grzegorza Dzika. Po dokonaniu wskazanej transakcji Pan Grzegorz Dzik posiada łącznie 30 262 439 akcji Emitenta, które stanowią 48,47% udziału w kapitale zakładowym Emitenta, w tym: akcje posiadane bezpośrednio: 29 507 723, które stanowią 47,26%; akcje posiadane w ramach kontroli sprawowanej, zgodnie z art. 87 ust.4 pkt.4 Ustawy o ofercie i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, nad spółką Asset Rent Management sp. z o.o.: 754 716 akcji Emitenta, które stanowią 1,21% udziału w kapitale zakładowym Emitenta.
- w dniu 10 kwietnia 2015 roku Pan Józef Biegaj dokonał zbycia 1 000 000 akcji Emitenta. Tym samym udział Pana Józefa Biegaja w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmniejszeniu do 21,67%.
- w dniu 23 czerwca 2015 roku Pan Józef Biegaj w wyniku realizacji zapisów umowy aportu rzeczowego papierów wartościowych zawartej pomiędzy Panem Józefem Biegajem a Trade Bridge Czechy A.S. z siedzibą w Pradze (działającej zgodnie z prawem Republiki Czeskiej) na rachunku papierów wartościowych Trade Bridge Czechy A.S. zapisanych zostało 13.527.991 akcji Emitenta. Ponadto w wyniku realizacji wskazanej umowy na rachunku papierów wartościowych spółki Trade Bridge Czechy A.S. zapisanych zostało dodatkowo 435.701 akcji Emitenta. Po przeprowadzeniu wskazanej transakcji Pan Józef Biegaj nie posiada bezpośrednio akcji Emitenta. Natomiast w związku z faktem, że Pan Józef Biegaj jest podmiotem dominującym wobec Trade Bridge Czechy A.S. tj. jest większościowym akcjonariuszem oraz sprawuje w spółce Trade Bridge Czechy A.S. funkcję Członka Zarządu, po wniesieniu wszystkich w/w akcji do Trade Bridge Czechy A.S. Pan Józef Biegaj posiada pośrednio łącznie 13.963.692 akcji Emitenta, które stanowią 22,36% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniają do 13.963.692 głosów na WZ Spółki i 22,36% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ Spółki.
- w dniu 24 czerwca 2015 roku w wyniku realizacji zapisów umowy aportu rzeczowego papierów wartościowych zawartej pomiędzy Panem Grzegorzem Dzikim a Nutit A.S. z siedzibą w Pradze (działającej zgodnie z prawem Republiki Czeskiej) na rachunku papierów wartościowych Nutit A.S. zapisanych zostało 29.507.723 akcji Emitenta. Po przeprowadzeniu wskazanej transakcji Pan Grzegorz Dzik nie posiada bezpośrednio akcji Emitenta. Natomiast w związku z faktem, że Pan Grzegorz Dzik, jest podmiotem dominującym wobec Nutit A.S., tj. jest jej większościowym akcjonariuszem oraz sprawuje w niej funkcję Członka Zarządu, a jednocześnie w ramach kontroli sprawowanej pośrednio nad spółką Asset Rent Management sp. z o.o., która posiada 754.716 akcji Emitenta, to Pan Grzegorz Dzik

- posiada pośrednio łącznie 30.262.439 akcji Emitenta, które stanowią 48,47% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniają do 30.262.439 głosów na WZ Spółki i 48,47% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ.
- w dniu 23 października 2015 roku akcjonariusz Noble Funds Fundusz Inwestycyjny Otwarty zarządzany przez Noble Funds Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych S.A. dokonał zbycia akcji Emitenta. Aktualnie Fundusz posiada 3.088.757 akcji Emitenta, stanowiących 4,95% udziału w kapitale zakładowym Emitenta, co stanowi 3.088.757 głosów i stanowi 4,95% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.
 - w dniu 30 listopada 2015 roku spółka Asset Rent Management sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu - podmiot pośrednio kontrolowany przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej, dokonał zbycia 754.716 akcji Emitenta na rzecz spółki ARM Finanse sp. z o.o., podmiot pośrednio kontrolowany przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta, na zasadach analogicznych jak w przypadku spółki Asset Rent Management sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

5.2.2 Zmiany w roku 2014

a. Zawiązanie spółki VD RETAIL III sp. z o.o.

Zgodnie z aktem założycielskim podpisanym w dniu 14 stycznia 2014 roku zawiązana została spółka VD RETAIL III Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500 000 zł. 100% udziałów w nowoutworzonej spółce zostało objętych przez Vantage Development S.A. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 11 lutego 2014 roku. W dniu 7 listopada 2014 roku spółka została przekształcona i zmieniła nazwę z VD Retail III Sp. z o.o. na VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII Sp. k. Zmiana została wpisana do KRS w dniu 27 stycznia 2015 roku.

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

W dniu 12 lutego 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki komandytowo akcyjnej w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 28 lutego 2014 roku.

W dniu 16 stycznia 2014 roku 100% akcji spółki Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: Promenady VD sp. z o.o. sp. k.) zostało wniesione do spółki Promenady III VD Sp. z o.o. S.K.A. – tym samym spółka stała się jedynym akcjonariuszem Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: Promenady VD Sp. z o.o. Sp. k.)

c. Przekształcenie spółki Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A. w spółkę Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 27 stycznia 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki komandytowo akcyjnej w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 5 lutego 2014 roku.

W dniu 16 stycznia 2014 roku 100% akcji spółki Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: Centauris IPD Invest sp. z o.o. sp. k.) zostało wniesione do spółki Centauris II IPD Invest sp. z o.o. S.K.A. – tym samym spółka stała się jedynym akcjonariuszem Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: Centauris IPD Invest Sp. z o.o. Sp. k.)

d. Zawiązanie spółki VD Mieszkania VIII sp. z o.o.

Zgodnie z aktem założycielskim podpisanym w dniu 10 czerwca 2014 roku zawiązana została spółka VD Mieszkania VIII sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500 000 zł. 100% udziałów w nowoutworzonej spółce zostało objętych przez Vantage Development S.A. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 8 lipca 2014 roku.

e. Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością VD Mieszkania IX sp. k.

W dniu 1 sierpnia 2014 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 18 sierpnia 2014 roku.

f. Przekształcenie spółki VD Invest sp. z o.o. w spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – INVEST – sp. k.

W dniu 9 lipca 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 31 lipca 2014 roku.

g. Sprzedaż udziałów spółek VD Mieszkania VIII Sp. z o.o., VD Retail III sp. z o.o. i VD Retail II sp. z o.o.

W dniu 1 października 2014 roku spółka Vantage Development S.A. dokonała zbycia po jednym udziale w spółkach VD Mieszkania VIII sp. z o.o., VD Retail III sp. z o.o. do spółki VD sp. z o.o. Umowa sprzedaży jednego udziału spółki VD Retail II sp. z o.o. do spółki VD sp. z o.o. nie została wykonana. Tym samym spółka VD Retail II sp. z o.o. jest spółką jednoosobową, w której wszystkie udziały posiada Emitent.

h. Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością VD Mieszkania X sp. k.

W dniu 16 września 2014 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 23 października 2014 roku.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

n. Zakup udziałów spółki Centauris BIS sp. z o.o.

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

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

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

p. Wniesienie aportu do spółki Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

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

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ
NOTA 1

WARTOŚĆ FIRMY W KONSOLIDACJI	31.12.2015	31.12.2014
Wartość brutto na początek okresu	120	-
Zwiększenia z tytułu nabycia podmiotów powiązanych	-	120
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży podmiotów powiązanych	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	120	120
Skumulowana utrata wartości na początek okresu	-	-
Utrata wartości rozpoznana w ciągu roku	(120)	-
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży podmiotów powiązanych	-	-
Skumulowana utrata wartości na koniec okresu	(120)	-
Wartość netto	-	120

Wartości bilansowe wartości firmy przypisane do poszczególnych ośrodków wypracowujących środki pieniężne	31.12.2015	31.12.2014
Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	-	118
VD II sp. z o.o.	-	2
Razem wartość netto	-	120

W okresie bieżącym dokonano odpisu aktualizującego wartość firmy rozpoznanej w spółce w spółce Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w kwocie 118 tys. zł oraz spółce VD II sp. z o.o. w kwocie 2 tys. zł. Odpisy zostały dokonane w związku ze zrealizowaniem rozpoznanej wartości firmy wynikach obu spółek w roku 2015. Obie spółki są przyporządkowane do segmentu „Pozostała działalność”.

NOTA 2

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31.12.2015	31.12.2014
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	227	292
c) wartości niematerialne w toku wytwarzania	-	-
Wartości niematerialne, razem	227	292

Stan na 31.12.2015

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	688	688
b) zwiększenia	-	59	59
- nabycie	-	59	59
c) zmniejszenia	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	747	747
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	396	396
f) amortyzacja za okres	-	124	124
- zwiększenia	-	124	124
- amortyzacja okresu bieżącego	-	124	124
- zmniejszenia	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	520	520
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	-	227	227

Stan na 31.12.2014

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	590	590
b) zwiększenia	-	98	98
- nabycie	-	98	98
c) zmniejszenia	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	688	688
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	296	296
f) amortyzacja za okres	-	100	100
- zwiększenia	-	100	100
- amortyzacja okresu bieżącego	-	100	100
- zmniejszenia	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	396	396
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	-	292	292

NOTA 3

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2015	31.12.2014
a) środki trwałe, w tym:	1 292	1 388
- grunty	-	-
- budynki i budowle	828	996
- urządzenia techniczne i maszyny	23	31
- środki transportu	103	137
- inne środki trwałe	338	224
b) środki trwałe w budowie	177	105
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	1 469	1 493

Stan na 31.12.2015

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	1 379	63	168	370	1 980
b) zwiększenia	-	-	3	-	176	179
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	-	-	3	-	176	179
c) zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	1 379	66	168	546	2 159
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	284	32	31	133	480
f) amortyzacja za okres:	-	168	11	34	62	275
- zwiększenia	-	168	11	34	62	275
- amortyzacja okresu bieżącego	-	168	11	34	62	275
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	452	43	65	195	755
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	-	828	23	103	338	1 292

Stan na 31.12.2014

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	341	59	207	148	755
b) zwiększenia	-	1 038	4	168	223	1 433
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	-	1 038	4	168	223	1 433
c) zmniejszenia	-	-	-	(207)	(1)	(208)
- likwidacja	-	-	-	(207)	(1)	(208)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	1 379	63	168	370	1 980
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	242	20	191	110	563
f) amortyzacja za okres:	-	42	12	(160)	23	(83)
- zwiększenia	-	42	12	37	24	115
- amortyzacja okresu bieżącego	-	42	12	37	24	115
- zmniejszenia	-	-	-	(197)	(1)	(198)
- sprzedaż	-	-	-	(197)	(1)	(198)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	284	32	31	133	480
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	-	996	31	137	224	1 388

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31.12.2015	31.12.2014
a) własne	1 189	1 251
b) używane na podstawie umowy leasingu finansowego	103	137
Środki trwałe bilansowe, razem	1 292	1 388

ŚRODKI TRWAŁE UŻYWANE NA PODSTAWIE UMÓW LEASINGU FINANSOWEGO	31.12.2015	31.12.2014
a) środki trwałe, w tym:	103	137
- grunty	-	-
- budynki i budowle	-	-
- urządzenia techniczne i maszyny	-	-
- środki transportu	103	137
- inne środki trwałe	-	-
b) środki trwałe w budowie	-	-
Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego, razem	103	137

NOTA 4

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	31.12.2015	31.12.2014
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE		
a) stan na początek okresu	118 608	77 910
b) zwiększenia	100 338	41 798
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących *	13 476	7 952
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych pracujących w budowie	85 341	33 846
- nakłady inwestycyjne	1 521	-
c) zmniejszenia	(6 539)	(1 100)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(6 539)	(1 100)
d) stan na koniec okresu	212 407	118 608
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE		
a) stan na początek okresu	62 233	44 021
b) zwiększenia	50 317	52 680
- nakłady inwestycyjne	50 317	52 680
c) zmniejszenia	(85 341)	(34 468)
- sprzedaż	-	(622)
- transfer do nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(85 341)	(33 846)
d) stan na koniec okresu	27 209	62 233
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu	180 841	121 931
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu	239 616	180 841

* - pozycja w roku 2014 obejmuje również aktualizację związaną z transakcją leasingu zwrotnego.

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	31.12.2015	31.12.2014
"Promenady Epsilon"	53 578	53 208
"Delta 44"	25 850	25 500
"ZITA" - etap B	41 022	39 900
"ZITA" - etap C	44 862	-
"Grona Park"	14 345	-
"Galaktyka Park"	32 750	-
RAZEM	212 407	118 608

Stan na 31.12.2015

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2015)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"ZITA" - etap D+A	8 482	18 562	165	27 209
RAZEM	8 482	18 562	165	27 209

Stan na 31.12.2014

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2014)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Grona Park"	5 378	10 070	1 093	16 541
"Galaktyka Park"	13 637	13 559	188	27 384
"ZITA" - etap C	5 280	4 210	82	9 572
"ZITA" - etap D+A	8 487	158	91	8 736
RAZEM	32 782	27 997	1 454	62 233

Wyceny nieruchomości zostały wykonane przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz Zarząd Jednostki dominującej na poziomie 3 szczegółowości MSSF 13 przy zastosowaniu metody dochodowej oraz metody inwestycyjnej techniką kapitalizacji prostej. Danymi wejściowymi uwzględnionymi w wycenie były m.in. plany inwestycyjne, informacje związane z planowanym zagospodarowaniem zawierające plany, opisy i budżety oraz ankiety środowiskowe. Wycena została ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycjach zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej oraz aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących (ujęta w pozostałych przychodach operacyjnych oraz pozostałych kosztach operacyjnych).

W trakcie roku obrotowego nie wystąpiły przeniesienia pomiędzy poziomami szczegółowości.

NOTA 5

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH NIEPRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	31.12.2015	31.12.2014
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE		
a) stan na początek okresu	182 010	182 849
b) zwiększenia	390	2 439
- nabycie	-	759
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	390	1 680
c) zmniejszenia	(47 270)	(3 278)
- sprzedaż	(230)	(2 542)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	(281)	(736)
- transfer do zapasów	(46 759)	-
d) stan na koniec okresu	135 130	182 010
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu	182 010	182 849
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu	135 130	182 010

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	31.12.2015	31.12.2014
"Promenady Wrocławskie"	106 300	146 450
Nieruchomość Serock koło Warszawy	1 480	1 530
"Gamma Office"	9 860	9 610
"Słoneczne Sady"	11 301	11 562
"Dąbrowskiego 40"	-	6 220
Działka inwestycyjna z budynkiem magazynowo-biurowym - Wrocław, ul. Ślężna 116A	5 865	6 314
Pozostałe	324	324
RAZEM	135 130	182 010

NOTA 6

AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	31.12.2015	31.12.2014
Stan na początek okresu	16 671	17 027
- udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	762	(131)
- nabycie udziałów/akcji w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	25
- wycofanie udziałów/akcji w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	(250)
Stan na koniec okresu	17 433	16 671

AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	31.12.2015 RAZEM	Centauris IPD Invest Sp. z o.o. sp. k. wraz z Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. sp. k.	Centauris BIS Sp. z o.o.	IPD Invest Sp. z o.o.
Aktywa trwałe (długoterminowe)	4 766	4 763	-	3
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	74 474	74 439	-	35
Zobowiązania długoterminowe (-)	(10 723)	(10 692)	-	(31)
Zobowiązania krótkoterminowe (-)	(33 751)	(33 744)	-	(7)
Razem aktywa netto	34 766	34 766	-	-
Udział w aktywach netto	17 383	17 383	-	-
Eliminacja transakcji ze spółkami Grupy	-	-	-	-
Udziały i akcje we wspólnym przedsięwzięciu	17 383	17 383	-	-
Udział w przychodach wspólnego przedsięwzięcia	12 715	12 701	-	14
Udział w zysku (stracie) wspólnego przedsięwzięcia	762	770	(7)	(1)

NOTA 7

POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE	31.12.2015	31.12.2014
Stan na początek roku	-	128
Zwiększenia:	30	2
- udzielone pożyczki	30	-
- naliczone odsetki od pożyczek	-	2
Zmniejszenia:	-	(130)
- spłaty pożyczek - kapitał	-	(120)
- spłaty pożyczek - odsetki	-	(10)
Stan na koniec okresu	30	-

Stan na 31.12.2015

Pożyczkobiorca	Należność główna	Saldo odsetek	Razem saldo pożyczki	Odpis aktualizujący	Stopa procentowa	Termin spłaty	Forma zabezpieczenia
IPD Invest sp. z o.o.	30	-	30	-	Wibor 3M + 7,36%	31.12.2019	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową
Razem	30	-	30	-			

NOTA 8

POZOSTAŁE AKTYWA	31.12.2015	31.12.2014
- koszty rozliczane w czasie - część długoterminowa	2 094	817
- pozostałe należności	765	750
Pozostałe aktywa, razem	2 859	1 567

NOTA 9

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANE UJEMNYMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	Sprawozdanie z sytuacji finansowej na	
	31.12.2015	31.12.2014
- wycen nieruchomości do wartości godziwej	2 638	3 613
- rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	358	298
- odpisów aktualizujących należności	464	40
- odsetek od pożyczek	833	7 063
- różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	24	-
- strat podatkowych	14 195	3 744
- wyceny leasingu finansowego	148	-
- utworzonych rezerw	495	348
- odsetek od wyemitowanych obligacji	1 695	89
- pozostałych tytułów	565	620
Razem	21 415	15 815
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(6 744)	(7 827)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 671	7 988

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

NOTA 10

ZAPASY	31.12.2015	31.12.2014
a) materiały	-	-
b) półprodukty i produkcja w toku	110 808	64 437
c) produkty gotowe	38 240	36 570
d) towary	-	-
Zapasy, razem	149 048	101 007

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2015)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Patio House"	2 948	7 976	301	11 225
„Promenady Wrocławskie Etap I”	559	167	21	747
„Promenady Wrocławskie Etap II”	2 425	7 633	159	10 217
„Promenady Wrocławskie Etap III”	4 050	11 755	246	16 051
„Promenady Wrocławskie Etap IV”	16 848	10 026	212	27 086
„Promenady Wrocławskie Etap V”	13 258	819	-	14 077
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	10 433	1 333	-	11 766
"Warszawa - Konstruktorska - etap I"	10 885	1 682	947	13 514
"Warszawa - Konstruktorska - etap II"	10 642	318	975	11 935
"Wrocław - Dąbrowskiego"	6 220	7 709	-	13 929
"WUWA 2"	1 150	485	217	1 852
"Wrocław - Żegiestowska"	14 548	779	608	15 935
"Warszawa - Stanów Zjednoczonych"	-	129	-	129
Pozostałe projekty	-	585	-	585
RAZEM	93 966	51 396	3 686	149 048

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2014)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Słoneczne Sady”	137	512	111	760
"Patio House"	3 507	225	-	3 732
„Promenady Wrocławskie Etap I”	657	1 569	80	2 306
„Promenady Wrocławskie Etap II”	8 823	24 051	630	33 504
„Promenady Wrocławskie Etap III-IV”	13 093	22 323	395	35 811
"Warszawa - Konstruktorska"	21 527	61	342	21 930
"WUWA 2"	1 152	32	117	1 301
Pozostałe projekty	-	1 663	-	1 663
RAZEM	48 896	50 436	1 675	101 007

NOTA 11

POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2015	31.12.2014
Stan na początek roku	-	2 451
Zwiększenia:	1 017	110
- udzielone pożyczki	1 000	-
- naliczone odsetki od pożyczek	17	110
- reklasyfikacja z pożyczek długoterminowych	-	-
Zmniejszenia:	-	(2 561)
- spłaty pożyczek - kapitał	-	(2 400)
- spłaty pożyczek - odsetki	-	(161)
Stan na koniec okresu	1 017	-

Stan na 31.12.2015

Pożyczkobiorca	Należność główna	Saldo odsetek	Razem saldo pożyczki	Odpis aktualizujący	Stopa procentowa	Termin spłaty	Forma zabezpieczenia
BNM-3 sp. z o.o.	1 000	17	1 017	-	9,0%	31.03.2016	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową
Razem	1 000	17	1 017	-			

NOTA 12

W pozycji aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy prezentowane są akcje spółek giełdowych wycenionych do wartości godziwej w oparciu o aktualny na dzień bilansowy kurs giełdowy.

NOTA 13

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2015	31.12.2014
należności z tytułu dostaw i usług	4 769	11 448
należności publiczno-prawne	5 597	10 192
należności z tytułu kontraktów terminowych	354	-
należności pozostałe (w tym zaliczki na środki trwałe, zapasy, dostawy)	44	240
Należności krótkoterminowe brutto, razem	10 764	21 880
Odpis aktualizujący wartość należności	(253)	(336)
Należności krótkoterminowe netto, razem	10 511	21 544

NOTA 14

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2015	31.12.2014
1. środki pieniężne w kasie i na rachunkach	56 347	35 171
2. inne środki pieniężne	2 661	-
3. inne aktywa pieniężne	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	59 008	35 171

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych.

Wartość środków o ograniczonej możliwości dysponowania w Grupie Vantage na dzień 31 grudnia 2015 roku wyniosła 15 878 tys. zł. Na 31.12.2014 roku środki o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosły 10 720 tys. zł.

NOTA 15

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31.12.2015	31.12.2014
- polisy ubezpieczeniowe	138	92
- usługa pośrednictwa w pozyskaniu najemców nieruchomości inwestycyjnych	888	307
- inne	64	99
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	1 090	498

NOTA 16

Kapitał zakładowy Vantage Development S.A. na 31 grudnia 2015 roku wynosił 38 712 940,74 zł i dzieli się na 62 440 227 akcji o wartości nominalnej 0,62 zł każda.

KAPITAŁ AKCYJNY (STRUKTURA) stan na dzień 31.12.2015

Seria/ Emisja	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/emisji według wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Brak	Brak	800 000	496		30-01-1996	30-01-1996
B	Brak	Brak	5 635 316	3 494	Gotówka	19-01-1999	19-01-1999
C	Brak	Brak	12 764 684	7 914	Gotówka	08-03-2008	08-03-2008
D	Brak	Brak	6 724 380	4 169	Aport	09-05-2008	09-05-2008
E	Brak	Brak	30 839 464	19 121	Aport	01-03-2012	01-03-2012
F	Brak	Brak	5 676 383	3 519	Gotówka	04-12-2013	01-01-2012
Liczba akcji razem			62 440 227				
Kapitał zakładowy razem				38 713			
Wartość nominalna jednej akcji w PLN				0,62			

KAPITAŁ AKCYJNY (STRUKTURA) stan na dzień 31.12.2014

Seria/ Emisja	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/emisji według wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Brak	Brak	800 000	496		30-01-1996	30-01-1996
B	Brak	Brak	5 635 316	3 494	Gotówka	19-01-1999	19-01-1999
C	Brak	Brak	12 764 684	7 914	Gotówka	08-03-2008	08-03-2008
D	Brak	Brak	6 724 380	4 169	Aport	09-05-2008	09-05-2008
E	Brak	Brak	30 839 464	19 121	Aport	01-03-2012	01-03-2012
F	Brak	Brak	5 676 383	3 519	Gotówka	04-12-2013	01-01-2012
Liczba akcji razem			62 440 227				
Kapitał zakładowy razem				38 713			
Wartość nominalna jednej akcji w PLN				0,62			

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

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

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

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

NOTA 17

ZYSKI ZATRZYMANE	31.12.2015	31.12.2014
- kapitał zapasowy	181 712	177 850
- pozostałe kapitały rezerwowe	10 085	6 900
- niepodzielony wynik finansowy	95 414	92 501
Zyski zatrzymane, razem	287 211	277 251

NOTA 18

INNE SKUMULOWANE CAŁKOWITE DOCHODY	31.12.2015	31.12.2014
Stan na początek okresu	(2 499)	(6)
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	2 490	(3 074)
- podatek odroczoney	(474)	581
Stan na koniec okresu	(483)	(2 499)

INNE SKUMULOWANE CAŁKOWITE DOCHODY w podziale na akcjonariuszy	31.12.2015	31.12.2014
- przypadające na podmiot dominujący	(483)	(2 499)
- przypadające na udziałowców niesprawujących kontroli	-	-
Inne skumulowane całkowite dochody, RAZEM	(483)	(2 499)

Główną pozycję innych skumulowanych dochodów stanowią zmiany wartości godziwej stosowanych instrumentów zabezpieczających w modelu zabezpieczenia przepływów pieniężnych.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym Grupa stosowała rachunkowość zabezpieczeń w zakresie:

- zabezpieczenia płatności odsetek od kredytu oraz leasingu (transakcje IRS),
- zabezpieczenia ryzyka walutowego związanego z uruchomieniem kolejnych rat walutowego kredytu inwestycyjnego.

Charakterystykę stosowanych w 2015 roku instrumentów zabezpieczających zawiera poniższa tabela:

Pozycja zabezpieczana	Instrument zabezpieczający/ zabezpieczane ryzyko	Data rozliczenia	Wolumen [tys. zł]*	Stan na 31.12.2015	
				Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
Kredyt Inwestycyjny	Forward/ ryzyko walutowe	11-2037	41 000	354	-
Leasing nieruchomości	IRS/ ryzyko stopy procentowej	10-2017	25 309	-	380
Kredyt Inwestycyjny	IRS/ ryzyko stopy procentowej	06-2018	7 087	-	246
Kredyt Inwestycyjny	IRS/ ryzyko stopy procentowej	06-2018	10 000	-	324
			Razem	354	950

* przeliczony po kursie średnim NBP na 31 grudnia 2015 r.

Charakterystykę stosowanych w 2014 roku instrumentów zabezpieczających zawiera poniższa tabela:

Pozycja zabezpieczana	Instrument zabezpieczający/ zabezpieczane ryzyko	Data rozliczenia	Wolumen [tys. zł]*	Stan na 31.12.2014	
				Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
Kredyt Inwestycyjny	Forward/ ryzyko walutowe	06-2015	2 957	-	58
Kredyt Inwestycyjny	Kredyt w walucie obcej (EUR)/ ryzyko walutowe	11-2037	22 520	-	354
Leasing nieruchomości	IRS/ ryzyko stopy procentowej	10-2017	25 084	-	430
Leasing nieruchomości	Zobowiązanie z tytułu leasingu w walucie obcej (EUR)/ ryzyko walutowe	10-2017	42 186	-	853
Kredyt Inwestycyjny	Forward/ ryzyko walutowe	09-2015	17 510	-	377
Kredyt Inwestycyjny	IRS/ ryzyko stopy procentowej	12-2015	11 961	-	140
Kredyt Inwestycyjny	IRS/ ryzyko stopy procentowej	05-2016	27 300	-	874
			Razem	-	3 086

* przeliczony po kursie średnim NBP na 31 grudnia 2014 r.

NOTA 19

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANA DODATNIMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI, Z TYTUŁU:	Sprawozdanie z sytuacji finansowej na	
	31.12.2015	31.12.2014
- wycen nieruchomości do wartości godziwej	4 133	2 159
- różnicy między podatkową, a bilansową wartością zapasów	1 329	1
- odsetek od pożyczek	2 966	5 966
- różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	701	5
- przychodów księgowych, nie będących przychodami podatkowymi w okresie	1 983	-
- pozostałych tytułów	70	-
Razem	11 182	8 131
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(6 744)	(7 827)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 438	304

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.

Bilansowa zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wyniosła 2 549 tys. zł. Zmiany aktywów i rezerw na odroczonego podatku dochodowego zwiększyły wynik finansowy Grupy za 2015 roku o kwotę 3 023 tys. zł. Kwota nie mająca wpływu na wynik finansowy wynosi -474 tys. zł wynika z wyceny kontraktów terminowych do wartości godziwej.

NOTA 20 DŁUGOTERMINOWE I KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU POŻYCZEK I KREDYTÓW BANKOWYCH WEDŁUG STANU NA 31.12.2015 I 31.12.2014 ROKU

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 31.12.2015 roku					Harmonogram spłaty					
Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca	Bank/ Pożyczkodawca	Rodzaj	Kwota kredytu / pożyczki	Zadłużenie na 31.12.2015 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	19 674	983	690	718	748	780	15 755
Promenady ZITA sp. z o.o.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny EUR*	101 108	46 027	-	-	798	1 403	1 448	42 378
Promenady ZITA sp. z o.o.	mBank S.A.	odnawialny	4 150	-	-	-	-	-	-	-
Finanse VD sp. z o.o.	Centauris IPD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 500	1 540	1 540	-	-	-	-	-
Finanse VD sp. z o.o.	Centauris IPD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 500	1 540	-	-	1 540	-	-	-
Finanse VD sp. z o.o.	Centauris IPD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	500	514	-	-	514	-	-	-
VD Retail II sp. z o.o.	mBank S.A.	inwestycyjny	30 154	20 658	1 156	1 188	1 220	1 253	1 288	14 553
VD Retail sp. z o.o.	PKO BP S.A.	inwestycyjny	12 800	6 088	198	345	354	362	371	4 458
Promenady IV Sp.k.	Alior Bank S.A.	inwestycyjny	57 500	-	-	-	-	-	-	-
Promenady IV Sp.k.	Alior Bank S.A.	odnawialny	5 000	-	-	-	-	-	-	-
VD Sp. z o.o. Mieszkania IX Sp. k.	Bank Pekao S.A.	inwestycyjny	74 020	-	-	-	-	-	-	-
VD Sp. z o.o. Mieszkania IX Sp. k.	Bank Pekao S.A.	odnawialny	10 000	-	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów bankowych RAZEM, w tym:				96 041	3 877	2 223	5 144	3 766	3 887	77 144
zobowiązania długoterminowe				92 164						
zobowiązania krótkoterminowe				3 877						

* - pozycja przeliczona według kursu EUR na dzień bilansowy

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 31.12.2014 roku					Harmonogram spłaty					
Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca	Bank / Pożyczkodawca	Rodzaj	Kwota kredytu / pożyczki	Zadłużenie na 31.12.2014 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.	PKO BP S.A.	inwestycyjny	15 400	11 845	1 598	10 247	-	-	-	-
Promenady ZITA Sp. z o.o.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny EUR*	101 127	22 520	-	-	-	-	-	22 520
Promenady ZITA Sp. z o.o.	mBank S.A.	odnawialny	4 150	778	-	778	-	-	-	-
Promenady II VD Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	inwestycyjny	78 740	33 518	-	33 518	-	-	-	-
Promenady II VD Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	odnawialny	4 500	400	-	400	-	-	-	-
Finanse VD Sp. z o.o.	Centauris IPD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 500	1 534	1 534	-	-	-	-	-
Finanse VD Sp. z o.o.	Centauris IPD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 500	1 515	-	-	-	1 515	-	-
VD Retail II Sp. z o.o.	mBank S.A.	inwestycyjny	30 154	10 909	-	-	-	-	-	10 909
VD Retail II Sp. z o.o.	mBank S.A.	odnawialny	1 500	253	-	253	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów bankowych RAZEM, w tym:				83 272	3 132	45 196	-	1 515	-	33 429
zobowiązania długoterminowe				80 140						
zobowiązania krótkoterminowe				3 132						

* - pozycja przeliczona według kursu EUR na dzień bilansowy

NOTA 21

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO (dla leasingobiorcy)	Minimalne raty leasingowe		Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, płatne w okresie:				
Do jednego roku:	3 034	3 034	1 804	1 751
do 1 miesiąca	253	253	146	142
od 1 do 3 miesięcy	506	506	301	296
od 3 do 6 miesięcy	758	758	447	434
od 6 do 12 miesięcy	1 517	1 517	910	879
Od jednego roku do pięciu lat włącznie	41 911	44 954	38 750	40 561
Powyżej pięciu lat	-	-	-	-
Razem	44 945	47 988	40 554	42 312
Minus: koszty do poniesienia w kolejnych okresach	(4 391)	(5 676)	N/D	N/D
Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych	40 554	42 312	N/D	N/D
Długoterminowe należności z tytułu leasingu finansowego (płatne w okresie powyżej 12 m-cy)	N/D	N/D	38 750	40 561
Krótkoterminowe należności z tytułu leasingu finansowego (płatne w okresie powyżej 12 m-cy)	N/D	N/D	1 804	1 751

NOTA 22

Wartość rezerw utworzonych na 31 grudnia 2015 roku oraz na 31 grudnia 2014 roku obejmuje w całości rezerwy utworzone w związku z podniesieniem opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu. Grupa odwołała się od tych decyzji, tworząc jednocześnie rezerwę na wartość podwyższonych opłat.

NOTA 23

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty			
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 31.12.2015 (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat
16.06.2014 r.	Obligacje na okaziciela serii E	13 116	35	-	13 081	-
16.06.2014 r.	Obligacje na okaziciela serii F	23 258	57	23 201	-	-
03.02.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii G	10 108	112	-	9 996	-
16.04.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii H	24 530	343	-	24 187	-
12.05.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii I	9 892	71	-	9 821	-
10.09.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii K	9 784	38	-	-	9 746
23.09.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii L	14 698	22	-	-	14 676
Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym		105 386	678	23 201	57 085	24 422
zobowiązania długoterminowe		104 708				
zobowiązania krótkoterminowe		678				

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty			
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 31.12.2014 (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat
18.05.2012 r.	Obligacje na okaziciela serii A	9 945	9 945	-	-	-
09.08.2013 r.	Obligacje na okaziciela serii D	19 795	212	-	19 583	-
16.06.2014 r.	Obligacje na okaziciela serii E	13 068	38	-	13 030	-
16.06.2014 r.	Obligacje na okaziciela serii F	23 187	62	-	23 125	-
Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym		65 995	10 257	-	55 738	-
zobowiązania długoterminowe		55 738				
zobowiązania krótkoterminowe		10 257				

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

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

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

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

W dniu 24 sierpnia 2015 roku Spółka wyemitowała 15.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą L, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami”), o wartości nominalnej 1000,00 (jeden tysiąc złotych) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 15 000 000,00 zł (piętnaście milionów złotych), oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 3M, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 48 (czterdzieści osiem) miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji. W dniu 22 września 2015 r. Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 15 000 000,00 zł (piętnaście milionów złotych).

W dniu 18 maja 2015 roku Spółka za pośrednictwem Domu Maklerskiego Banku BPS S.A. dokonała wykupu 9.900 (dziewięć tysięcy dziewięćset) sztuk Obligacji zwykłych na okaziciela, nie mających formy dokumentu, zabezpieczonych serii A, wyemitowanych w dniu 18 maja 2012 roku po cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej wynoszącej 1.000,00 (jeden tysiąc złotych) i łącznej wartości nominalnej Obligacji 9 900 000,00 (dziewięć milionów dziewięćset tysięcy złotych). Wykup dotyczył wszystkich Obligacji serii A.

W dniu 10 sierpnia 2015 roku Spółka za pośrednictwem KDPW SA dokonała wykupu 200.000 (dwustu tysięcy) sztuk Obligacji na okaziciela, nie mających formy dokumentu, zabezpieczonych serii D, wyemitowanych w dniu 02 sierpnia 2013 roku po cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej wynoszącej 100,00 (sto złotych) i łącznej wartości nominalnej Obligacji 20 000 000,00 (dwadzieścia milionów złotych). Wykup dotyczył wszystkich Obligacji serii D.

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

Poza wskazanymi powyżej w 2015 roku nastąpiły cztery emisje obligacji wewnątrz Grupy Kapitałowej, które nie mają wpływu na sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

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

NOTA 24

Przedpłaty na zakup lokali	RAZEM	Krótkoterminowe	Długoterminowe
„Promenady Wrocławskie Etap I”	67	67	-
„Promenady Wrocławskie Etap II-III”	2 399	2 399	-
„Promenady Wrocławskie Etap IV”	1 627	1 627	-
"Wrocław - Dąbrowskiego"	14 150	-	14 150
"Patio House"	2 739	2 739	-
Przedpłaty na zakup lokali RAZEM, w tym	20 982	6 832	14 150
Długoterminowe	14 150		
Krótkoterminowe	6 832		

NOTA 25

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.12.2015	31.12.2014
- zobowiązania finansowe z tytułu zawartych transakcji zabezpieczających	1 153	1 391
- kaucje zatrzymane	4 404	2 555
- pozostałe	41	1
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, razem	5 598	3 947

NOTA 26

ZMIANA STANU REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (wg tytułów)	31.12.2015	31.12.2014
a) stan na początek okresu	1 498	844
- rezerwa na urlopy	188	135
- rezerwa na premie	1 310	709
- rezerwa na wzrost opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	-	-
b) zwiększenia z tytułu:	3 783	3 514
- rezerwa na urlopy	2 191	2 204
- rezerwa na premie	1 585	1 310
- rezerwa na wzrost opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	7	-
c) wykorzystanie z tytułu:	(3 513)	(709)
- rezerwa na urlopy	(2 222)	-
- rezerwa na premie	(1 291)	(709)
- rezerwa na wzrost opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	-	-
d) rozwiązanie z tytułu:	-	(2 151)
- rezerwa na urlopy	-	(2 151)
- rezerwa na premie	-	-
- rezerwa na wzrost opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	-	-
e) stan na koniec okresu	1 768	1 498
- rezerwa na urlopy	157	188
- rezerwa na premie	1 604	1 310
- rezerwa na wzrost opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	7	-

W związku nieistotnym wpływem na wyniki Grupy, Grupa odstąpiła od ujmowania wyceny rezerw z tytułu odpraw emerytalnych i rentowych.

NOTA 27

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE	31.12.2015	31.12.2014
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	16 379	13 182
Zobowiązania publiczno - prawne	1 347	2 261
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	275	192
Zobowiązania z tytułu kontraktów terminowych	-	488
Kaucje zatrzymane	891	3 519
Zobowiązania pozostałe	105	413
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	18 997	20 055

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

NOTA 28

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (struktura rzeczowa - rodzaje działalności)	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów:		
- sprzedaż usług zarządzania projektami	1 129	1 477
- sprzedaż lokali mieszkaniowych i usługowych	79 393	50 149
- sprzedaż usług najmu i dzierżawy	13 874	9 564
- sprzedaż pozostałych usług	978	595
Przychody netto ze sprzedaży produktów, usług, materiałów i towarów, razem	95 374	61 785

NOTA 29

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
1. Amortyzacja	(399)	(215)
2. Zużycie materiałów i energii	(1 382)	(1 248)
3. Usługi obce	(59 508)	(62 439)
4. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze	(5 954)	(4 989)
5. Pozostałe koszty rodzajowe	(5 293)	(3 465)
I. Koszty według rodzaju, razem	(72 536)	(72 356)
II. Zmiana stanu zapasów i rozliczeń międzyokresowych	(10 933)	14 519
III. Koszt wytworzenia produktów na potrzeby własne jednostki	-	-
IV. Koszty sprzedaży	(6 173)	(5 024)
V. Koszty ogólnego zarządu	(6 789)	(5 055)
Koszty własny sprzedaży (I+II+III-IV-V)	(70 507)	(47 758)

STAN ZATRUDNIENIA WEDŁUG KRYTERIUM FORMY PRAWNEJ ZATRUDNIENIA

Data	Umowa o pracę		Umowa zlecenia/ umowa o dzieło	Ogółem
	na czas określony	na czas nieokreślony		
31 grudnia 2015 r.	17	14	10	41

Ze względu na przyjęty model biznesowy prowadzonej działalności, spółki z Grupy Vantage polegają w swojej działalności na wykonawcach i podwykonawcach. Z tego powodu nie zatrudniają pracowników operacyjnych ani fizycznych, a jedynie administracyjnych i koordynujących pracę wykonawców i podwykonawców.

NOTA 30

ZYSK (STRATA) Z TYTUŁU PRZESZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH DO WARTOŚCI GODZIWEJ	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Przychody z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych pracujących	13 476	7 426
Przychody z tytułu wyceny nieruchomości, razem	13 476	7 426
Koszty z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(6 539)	(1 100)
Wycena zobowiązań denominowanych w walucie obcej związanych z nieruchomościami inwestycyjnymi pracującymi	(1 336)	-
Koszty z tytułu wyceny nieruchomości, razem	(7 875)	(1 100)
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	5 601	6 326

NOTA 31

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
a) aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	1 272	1 680
b) pozostałe, w tym:	1 354	2 862
- zwrot PCC	944	-
- kary umowne, odszkodowania	85	1 998
- odpisane, przedawnione zobowiązania	49	-
- zwrot nadpłaty z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu	38	-
- rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	96	571
- inne	142	293
Pozostałe przychody operacyjne, razem	2 626	4 542

NOTA 32

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
a) aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	1 587	736
b) odpisy aktualizujące aktywa, w tym:	120	696
- odpis aktualizujący wartość zapasów	-	696
- odpis aktualizujący wartość firmy	120	-
c) pozostałe, w tym:	1 647	1 864
- spisanie należności handlowych	389	802
- koszty obsługi prawnej związanej ze zwrotem PCC	301	-
- zawiązanie rezerw	-	646
- spisanie zapasów do wartości godziwej	387	208
- koszty partycypacji w rozbudowie infrastruktury	329	-
- inne	241	208
d) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Pozostałe koszty operacyjne, razem	3 354	3 296

Pozycja aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących obejmuje również spisanie nakładów związanych z projektem „Gamma Office” prezentowanych wcześniej w pozycji zapasy w kwocie 424 tys. zł.

NOTA 33

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Przychody finansowe z tytułu odsetek	670	555
a) z tytułu udzielonych pożyczek	17	112
- w tym od jednostek powiązanych	-	112
b) pozostałe odsetki	653	443
- w tym od jednostek powiązanych	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	9	-
Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
Inne przychody finansowe	-	-
Przychody finansowe, razem	679	555

NOTA 34

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Koszty z tytułu odsetek	5 560	3 494
a) od kredytów i pożyczek	2 345	1 911
- w tym od jednostek powiązanych	281	49
b) pozostałe odsetki	3 215	1 583
- w tym od jednostek powiązanych	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	6
- odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych wycenianych wg wartości godziwej przez wynik finansowy	-	6
Inne koszty finansowe	3 512	2 036
- koszty dotyczące emisji obligacji	1 040	1 126
- straty z realizacji transakcji pochodnych i różnice kursowe	1 925	602
- prowizje od kredytów	133	-
- pozostałe	414	308
Koszty finansowe, razem	9 072	5 536

NOTA 35

PODATEK DOCHODOWY	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
1. Podatek bieżący od dochodów roku bieżącego	(173)	(177)
2. Korekty dotyczące lat ubiegłych	-	-
Podatek bieżący razem	(173)	(177)
1. Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	3 023	3 928
2. Wpływ zmiany stawki podatkowej	-	-
Podatek odroczony razem	3 023	3 928
Podatek dochodowy razem	2 850	3 751

Część bieżąca podatku dochodowego ustalona została według stawki równej 19% (2014: 19%) dla podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym.

OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Zysk (Strata) brutto	9 147	6 209
Podatek teoretyczny wg stawki 19%	(1 736)	(1 179)
Dochody niepodlegające opodatkowaniu	713	-
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	(1 842)	(99)
Ujemne różnice przejściowe, od których nie rozpoznano aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 359)	-
Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(2 229)	(49)
Efekt podatkowy niewykorzystanych strat	244	-
Korekta dotycząca lat ubiegłych	13	290
Wpływ podatkowy wyników spółek osobowych z Grupy	-	456
Nieutworzone aktywa w latach ubiegłych	5 350	150
Wyniki spółek stowarzyszonych	144	(25)
Rozwiązana rezerwa z tytułu aportu odsetek	3 678	3 762
Pozostałe	(126)	445
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	2 850	3 751

NOTA 36
PODZIAŁ ZYSKU NETTO (POKRYCIE STRATY) JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ZA ROK OBROTOWY

Zarząd Spółki rekomenduje pozostawienie środków wypracowanych z zysku netto za 2015 roku w Spółce z przeznaczeniem na dalszy rozwój.

NOTA 37
WYPŁATA DYWIDENDY

W prezentowanych okresach sprawozdawczych nie wystąpiły żadne wypłaty dywidend.

NOTA 38
DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Działalność zaniechana w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku nie wystąpiła.

NOTA 39

WYLICZENIE ZYSKU (STRATY) NA JEDNĄ AKCJĘ	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Zysk (strata) netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy spółki (tys. zł)	11 997	9 960
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	62 440 227	62 440 227
Zysk (strata) na jedną akcję (w PLN)	0,19	0,16

Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł) został obliczony poprzez podzielenie wyniku netto za dany okres sprawozdawczy przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w roku obrotowym. Zysk na jedną akcję jest równy rozwodnionemu zyskowi na jedną akcję.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

NOTA 40

ZMIANA STANU REZERW	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
- bilansowa zmiana stanu rezerw	5 306	(3 453)
- zmiana stanu związana z wyceną kontraktu terminowego ujętego w innych całkowitych dochodach	(474)	-
Zmiana stanu rezerw, razem	4 832	(3 453)

NOTA 41

ZMIANA STANU ZAPASÓW	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
- bilansowa zmiana stanu zapasów	(48 041)	(34 602)
- odsetki aktywowane na zapas	3 398	1 599
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów	46 759	-
Zmiana stanu zapasów, razem	2 116	(33 003)

NOTA 42

ZMIANA STANU NALEŻNOŚCI	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
- bilansowa zmiana stanu należności	11 018	(692)
- zmiana stanu należności z tytułu wycofanie udziałów/akcji w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
- koszty rozliczane w czasie - część długoterminowa	(1 277)	448
- wycena zawartych kontraktów terminowych	-	-
- wycofanie udziałów/akcji w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	25
Zmiana stanu należności, razem	9 741	(219)

NOTA 43

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
- bilansowa zmiana stanu zobowiązań z tytułu przedpłat na lokale oraz z tytułu dostaw i usług i pozostałych	13 195	(17 758)
- zobowiązania inwestycyjne	(2 515)	(5 396)
- wycena zawartych kontraktów terminowych	2 490	(1 952)
- inne, w tym rozliczenie kosztów emisji obligacji	-	917
Zmiana stanu zobowiązań, razem	13 170	(24 189)

NOTA 44

WYDATKI NA INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE)	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
"ZITA"	(36 241)	(25 993)
"Grona Park"	(4 579)	(8 596)
"Galaktyka Park"	(6 918)	(10 556)
pozostałe nakłady	-	(759)
INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE, RAZEM	(47 738)	(45 904)

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 45 Zobowiązania warunkowe, aktywa warunkowe, zobowiązania zabezpieczone wekslem i na majątku Grupy

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku zobowiązania warunkowe nie wystąpiły.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku aktywa warunkowe nie wystąpiły.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące rodzaje zabezpieczeń ustanowionych na jej majątku:

Rodzaj zabezpieczenia	31.12.2015	31.12.2014
Hipoteka	569 790	542 601
Kaucje pieniężne (wartość nominalna)	1 898	758
Razem aktywa rzeczowe o ograniczonej możliwości dysponowania	571 688	543 359

Wartość zabezpieczeń hipotecznych została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego. Wartość pozostałych zabezpieczeń została ustalona w wartości bilansowej przedmiotu zabezpieczenia na dzień 31 grudnia 2015 roku i na dzień 31 grudnia 2014 roku.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku jednostki Grupy podlegające konsolidacji wykazywały następujące zobowiązania zabezpieczone wekslami lub na majątku Grupy:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT w PLN NA DZIEŃ 31.12.2015 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna (wartość nominalna)
Umowa Leasingu nieruchomości (umowa leasingu budynku nr PROMENADY/PN/179944/2014 oraz umowa leasingu gruntu nr PROMENADY/PN/179945/2014) z dnia 30.10.2014r. pomiędzy Promenady Epsilon Sp. z o.o. a mLeasing Sp. z o.o.	52 061	-	-	-	-	765
Umowa kredytu nr 15/0011 z dnia 22.04.2015 pomiędzy VD Sp. z o.o. Invest Sp. k. (wcześniej VD Invest Sp. z o.o.) a mBank Hipoteczny S.A.	20 000	In blanco	-	36 000	-	-
Umowa ramowa nr N1/10559/15 z dnia 18.06.2015 pomiędzy VD Sp. z o.o. Invest Sp. k. (wcześniej VD Invest Sp. z o.o.) a mBank S.A.	2 000	In blanco	-	2 000	-	-
Umowa kredytu nr 13/0046 z dnia 20.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBank Hipotecznym S.A.	101 108	-	-	202 215	-	-
Umowa kredytu nr 09/116/13/Z/LI z dnia 27.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBank S.A.	3 000	In blanco	-	6 300	-	-
Umowa ramowa nr 9082/2013 w sprawie zasad współpracy w zakresie transakcji rynku finansowego z dnia 21.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBankiem S.A.	7 500	In blanco	-	7 500	-	-

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT w PLN NA DZIEŃ 31.12.2015 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Umowa kredytowa nr U0002965085477 o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 23.09.2015r., pomiędzy Promenady IV VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. a Alior Bankiem S.A.	57 500	-	-	93 750	-	-
Umowa kredytowa nr U0002965085793 o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 23.09.2015r., pomiędzy Promenady IV VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. a Alior Bankiem S.A.	5 000	-	-		-	-
Umowa Kredytu Inwestycyjnego nr U0002901351938 z dnia 24.06.2015r., pomiędzy VD Retail Sp. z o.o. a Alior Bank S.A.	12 800	-	-	22 125	-	493
Umowa Kredytowa Limitu Wierzytelności nr U0002901352178 z dnia 26.06.2015r., pomiędzy VD Retail Sp. z o.o. a Alior Bank S.A.	1 950	-	-		-	-
Umowa kredytu nr 14/0051 z dnia 30.06.2014r., pomiędzy VD Retail II Sp. z o.o. a mBank Hipotecznym S.A.	20 658	-	-	30 987	-	640
Umowa ramowa nr 10209/14 z dnia 25.07.2014r., pomiędzy VD Retail II Sp. z o.o. a mBank S.A.	7 110	-	-	7 110	-	-
Umowa kredytowa nr U0002589997270C Limit Wierzytelności z dnia 30.06.2014r., pomiędzy Centauris II IPD INVEST Sp. z o.o. sp.k. a Alior Bankiem S.A.	1 100	-	-	41 860	-	-
Umowa kredytowa nr U0002805818441 o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 19.02.2015r., pomiędzy Centauris II IPD INVEST Sp. z o.o. sp. k. a Alior Bankiem S.A.	34 162	-	-	54 243	-	-
Umowa kredytowa nr U0002805818663 o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 19.02.2015r., pomiędzy Centauris II IPD INVEST Sp. z o.o. sp. k. a Alior Bankiem S.A.	2 000	-	-		-	-
Umowa Kredytowa z dnia 23.10.2015r., pomiędzy VD sp. z o.o. Mieszkania IX sp. k. a Bank Polska Kasa Opieki SA	84 020	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii E emitowanych przez Vantage Development S.A.	13 260	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii F emitowanych przez Vantage Development S.A.	23 500	-	-	28 200	-	-
Umowa objęcia obligacji serii G emitowanych przez Vantage Development S.A.	10 000	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii H emitowanych przez Vantage Development S.A.	24 530	-	-	-	-	-
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	-	-

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT w PLN NA DZIEŃ 31.12.2015 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
RAZEM	518 259	-	-	569 790	-	1 898

Na dzień 31 grudnia 2014 roku jednostki Grupy podlegające konsolidacji wykazywały następujące zobowiązania zabezpieczone wekslami lub na majątku Grupy:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 31.12.2014 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna (wartość nominalna)
Umowa Leasingu nieruchomości (umowa leasingu budynku nr PROMENADY/PN/179944/2014 oraz umowa leasingu gruntu nr PROMENADY/PN/179945/2014) z dnia 30.10.2014r pomiędzy Promenady Epsilon Sp. z o.o. a mLeasing Sp. z o.o.	51 595	-	-	-	-	758
Umowa nr 73 1020 5226 0000 6396 0103 4644 z dnia 03.07.2012 kredyt inwestycyjny w walucie polskiej pomiędzy VD Sp. z o.o. Invest Sp. k. (wcześniej VD Invest Sp. z o.o.) a PKO BP S.A.	15 400	In blanco	-	23 100	-	-
Umowa kredytu nr 13/0046 z dnia 20.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBank Hipotecznym S.A.	100 201	-	-	200 402	-	-
Umowa kredytu nr 09/116/13/Z/LI z dnia 27.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBank S.A.	4 150	-	-	6 300	-	-
Umowa ramowa nr 9082/2013 w sprawie zasad współpracy w zakresie transakcji rynku finansowego z dnia 21.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBankiem S.A.	18 378	-	-	7 500	-	-
Umowa kredytowa nr U0002444658361A o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Promenady II VD Sp. z o.o. a Alior Bankiem S.A.	78 740	-	-	128 761	-	-
Umowa kredytowa nr U0002444658361B o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Promenady II VD Sp. z o.o. a Alior Bankiem S.A.	4 500	-	-		-	-
Umowa kredytowa nr U0002444658361C Limit Wierzytelności z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Promenady II VD Sp. z o.o. a Alior Bankiem S.A.	2 600	-	-		-	-
Umowa nr 58 1020 5226 0000 6296 0127 8027 z dnia 29.05.2014 kredyt inwestycyjny w walucie polskiej pomiędzy VD Retail Sp. z o.o. a PKO BP S.A.	12 224	In blanco	-	22 481	-	-
Umowa nr 59 1020 5226 0000 6902 0462 1886 z dnia 29.05.2014 kredyt obrotowy odnawialny w walucie polskiej pomiędzy VD Retail Sp. z o.o. a PKO BP S.A.	1 000	In blanco	-		-	-

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 31.12.2014 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Umowa kredytu nr 14/0051 z dnia 30.06.2014r., pomiędzy VD Retail II Sp. z o.o. a mBank Hipotecznym S.A.	20 600	-	-	30 900	-	-
Umowa kredytowa nr 09/067/14/Z/LI o kredyt odnawialny w PLN z dnia 31.07.2014r. pomiędzy VD Retail II Sp. z o.o. a mBank Hipotecznym S.A.	1 500	-	-	2 250	-	-
Umowa ramowa nr 10209/14 z dnia 25.07.2014r., pomiędzy VD Retail II Sp. z o.o. a mBank Hipotecznym S.A.	7 110	-	-	7 110	-	-
Umowa kredytowa nr U0002589997270A o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Centauris II IPD INVEST Sp. z o.o. SKA a Alior Bankiem S.A.	24 564	-	-	-	-	-
Umowa kredytowa nr U0002589997270B o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Centauris II IPD INVEST Sp. z o.o. SKA a Alior Bankiem S.A.	1 500	-	-	40 747	-	-
Umowa kredytowa nr U0002589997270C Limit Wierzytelności z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Centauris II IPD INVEST Sp. z o.o. SKA a Alior Bankiem S.A.	1 100	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii A emitowanych przez Vantage Development S.A.	9 900	-	-	14 850	-	-
Umowa objęcia obligacji serii D emitowanych przez Vantage Development S.A.	20 000	-	-	30 000	-	-
Umowa objęcia obligacji serii F emitowanych przez Vantage Development S.A.	23 500	-	-	28 200	-	-
RAZEM	398 563	-	-	542 601	-	758

NOTA 46 Zarządzanie ryzykiem

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.

Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną grupy i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa utrzymuje określony poziom kapitałów własnych w stosunku do zadłużenia oraz posiadanych aktywów trwałych co jest związane z wymogami umów kredytowych oraz warunkami wyemitowanych obligacji.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Ryzyko stopy procentowej

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

W okresie sprawozdawczym w celu zabezpieczenia płatności odsetek z tytułu kredytów spółki Grupy stosowały między innymi instrumenty pochodne (IRS). Szczegóły dotyczące zawieranych transakcji zamieszczono w nocie 18 Informacji dodatkowej.

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

	Wpływ na wynik finansowy
31 grudnia 2015 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	602
Pasywa zmiennoprocentowe	(2 290)
31 grudnia 2014 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	357
Pasywa zmiennoprocentowe	(1 406)

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 zaangażowań kredytowych w odniesieniu do klientów – co obejmuje również nierozliczone należności i zobowiązania do zawarcia transakcji.

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

Ryzyko walutowe

Grupa korzysta z kredytów inwestycyjnych w EUR oraz uzyskuje przychody z wynajmu nieruchomości komercyjnych w oparciu o stawki w EUR. Spółka stosuje zabezpieczenie w postaci walutowych transakcji terminowych, jak również zabezpiecza przyszłe wpływy walutowe kredytem w walucie. Szczegóły dotyczące posiadanych instrumentów pochodnych zamieszczono w nocie 18 Informacji dodatkowej.

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 31 grudnia 2015 roku faktycznego zaangażowania kredytowego Grupy rozdzielone jest pomiędzy:

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

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

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

Ryzyka finansowe w podziale na kategorie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych

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

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

NOTA 47 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:

INSRTUMENTY FINANSOWE WG KATEGORII ZGODNIE Z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Aktywa finansowe				
Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	-	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	31	22	31	22
Pożyczki i należności, w tym:	67 063	47 340	67 063	47 340
- środki pieniężne	59 008	35 171	59 008	35 171
- należności z tytułu pożyczek	1 047	-	1 047	-
- należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	7 008	12 169	7 008	12 169
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez kapitały, w tym:	-	-	-	-
- należności finansowe z tytułu zawartych transakcji zabezpieczających	-	-	-	-
Aktywa finansowe razem	67 094	47 362	67 094	47 362
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, w tym:	285 058	219 821	285 058	219 821
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	22 095	19 862	22 095	19 862
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	96 041	83 272	96 041	83 272
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	105 386	65 995	105 386	65 995
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	40 554	42 312	40 554	42 312
- zobowiązania z tytułu weksli inwestycyjnych	-	-	-	-
- zobowiązania z tytułu przepłat na zakup lokali	20 982	8 380	20 982	8 380
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez kapitały, w tym:	1 153	1 879	1 153	1 879
- zobowiązania finansowe z tytułu zawartych transakcji zabezpieczających	1 153	1 879	1 153	1 879
Zobowiązania finansowe razem	286 211	221 700	286 211	221 700

NOTA 48 Opis programu świadczeń emerytalnych

Grupa Kapitałowa Vantage Development nie oferuje programu świadczeń emerytalnych.

NOTA 49 Transakcje z podmiotami powiązаныmi
Transakcje z podmiotami powiązаныmi w podziale na grupy podmiotów

Rok 2015	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązаныe**
Zakup towarów	-	-
Sprzedaż towarów	-	-
Zakup usług	-	3 544
Sprzedaż usług	-	5 721
Zakup nieruchomości	-	-
Sprzedaż nieruchomości	-	283
Zakup wartości niematerialnych i prawnych	-	35
Sprzedaż wartości niematerialnych i prawnych	-	-
Pozostałe zakupy	-	-
Pozostała sprzedaż	-	3
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	408
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	58
Pożyczki udzielone	-	1 047
Pożyczki otrzymane	-	3 594
Przychody finansowe - odsetki	-	-
Koszty finansowe - odsetki	-	281
Sprzedaż inwestycji - przychód finansowy	-	-
Otrzymane poręczenia - koszty finansowe	-	-
Udzielone poręczenia - przychody finansowe	-	-

* 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 powiązаныe poprzez kluczowe kierownictwo.

Rok 2014	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązаныe**
Zakup towarów	-	-
Sprzedaż towarów	-	-
Zakup usług	-	1 796
Sprzedaż usług	-	3 836
Zakup nieruchomości	-	3 500
Sprzedaż nieruchomości	-	-
Zakup wartości niematerialnych i prawnych	-	63
Sprzedaż wartości niematerialnych i prawnych	-	-
Pozostałe zakupy	-	2
Pozostała sprzedaż	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	481
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	155
Pożyczki udzielone	-	-
Pożyczki otrzymane	-	3 049
Przychody finansowe - odsetki	-	112
Koszty finansowe - odsetki	-	-
Sprzedaż inwestycji - przychód finansowy	-	-
Otrzymane poręczenia - koszty finansowe	-	-
Udzielone poręczenia - przychody finansowe	-	-

* 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 powiązаныe poprzez kluczowe kierownictwo.

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

Sprzedaż na rzecz oraz zakupy od podmiotów powiązanych dokonywane są według cen ustalanych zgodnie ze strategią stosowania cen w Grupie Vantage Development. Strategia ta zakłada, iż tam gdzie jest to możliwe, ustala się ceny porównywalne do cen stosowanych na rynku, w pozostałych przypadkach ceny ustalane są na podstawie innych metod

wyceny dopuszczalnych przez art. 9a Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Zaległe zobowiązania/należności na koniec okresu są nieoprocentowane i rozliczane gotówkowo lub bezgotówkowo.

Wynagrodzenia kluczowego kierownictwa Grupy

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	2 564	1 873
Świadczenia po okresie zatrudnienia	-	-
Inne świadczenia długoterminowe	-	-
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	-	-
Razem	2 564	1 873

WYNAGRODZENIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Wynagrodzenia osób zarządzających Vantage Development S.A. i będących członkami Zarządu Spółki	2 423	1 789
Wynagrodzenia osób nadzorujących Vantage Development S.A. i będących członkami Rady Nadzorczej	92	62
Wynagrodzenie osób zarządzających pozostałych spółek z Grupy Vantage Development i będących członkami Zarządu Spółki	49	22
Razem	2 564	1 873

NOTA 50 Istotne sprawy sporne

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania spółka dominująca Vantage Development S.A. oraz spółki Grupy Vantage Development nie są stroną istotnych sporów sądowych.

NOTA 51 Zdarzenia po dacie bilansowej

Po dniu bilansowym nie nastąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2015 roku, które nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym. Jednakże po dniu bilansowym nastąpiły inne istotne zdarzenia:

- w dniu 15 stycznia 2016 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał rejestracji obniżenia kapitału zakładowego spółki PRW sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, z kwoty 188.805.000,00 zł do kwoty 5.000,00 zł, poprzez dobrowolne umorzenie 377.600 udziałów, o łącznej wartości nominalnej 188.800.000,00 zł, należących do spółki VD III sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, za wynagrodzeniem, pochodzącym z umarzanych udziałów, w związku z czym, zgodnie z umową nabycia udziałów w celu umorzenia spółka PRW sp. z o.o. dokona przesunięcia aktywów znacznej wartości, w postaci zapłaty na rzecz spółki VD III sp. z o.o. wynagrodzenia za umarzone udziały w wysokości 187.471.989,70 zł. Zapłata wynagrodzenia za umarzone udziały pomiędzy spółkami z Grupy Emitenta nie ma istotnego wpływu na Grupę Emitenta oraz samego Emitenta, a tym samym nie będzie miało wpływu na wyniki Grupy Emitenta. Przeprowadzona transakcja znajdzie jedynie odzwierciedlenie w strukturze organizacyjnej Grupy Emitenta. Po transakcji spółka VD III sp. z o.o. posiada nadal bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki PRW sp. z o.o. Transakcja została przeprowadzona w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta przez podmioty powiązane. W transakcji nie brały udziału podmioty spoza Grupy Kapitałowej Emitenta. Kryterium uznania transakcji za znaczącą jest fakt, że wynagrodzenie za umarzone udziały przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta.
- W dniu 15 lutego 2016 roku Emitent zawarł ze spółką spoza Grupy Kapitałowej Emitenta, Przedwstępną Warunkową Umowę Sprzedaży 100% udziałów posiadanych przez Emitenta w spółce z Grupy Kapitałowej Emitenta, tj. spółki VD RETAIL II sp. z o.o., która to spółka zrealizowała inwestycję komercyjną w postaci parku handlowego Galaktyka we Wrocławiu. Emitent zakłada zawarcie przyrzeczonej umowy do dnia 15 maja 2016 roku.
- w dniu 4 marca 2016 roku, jednostka zależna od Emitenta Spółka Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa („Sprzedający”), zawarła z firmą FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Kupujący”), przedwstępną umowę w przedmiocie realizacji przez Sprzedającego na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Zakładowej, budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami wraz z budowlami i infrastrukturą, w tym techniczną i drogową, naziemnymi i

- podziemnymi miejscami postojowymi, obejmującego 138 lokali, a następnie sprzedaży przez Sprzedającego na rzecz Kupującego prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oraz sprzedaży prawa własności wybudowanego na nieruchomości budynku wraz z wykończeniem i wyposażeniem lokali, za cenę nie niższą niż 38.303.400,00 złotych netto. W ramach transakcji Sprzedający zawarł z Kupującym umowę najmu gwarantowanego lokali niemieszkalnych.
- d) W dniu 16 marca 2016 roku jednostka zależna od Emitenta spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MIESZKANIA XII sp. k. z siedzibą we Wrocławiu realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Nowy Gaj we Wrocławiu przy ulicy Żegiestowskiej zawarła z firmą ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie, dwie umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o łącznej wartości 52.792.668,27 złotych netto. Umowy dotyczą realizacji tej samej inwestycji, odrębnie dla etapu pierwszego odrębnie dla etapu drugiego.
- e) Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej, które nastąpiły po dniu bilansowym zostały opisane w punkcie 5.2.1.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

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

PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
21-03-2016	Anna Piątek	Główny Księgowy Spółki	