

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY

Vantage Development



za okres

od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.

Wrocław, 21 marca 2013 roku

Spis treści

I.	Informacje ogólne i charakterystyka Vantage Development S.A i Grupy Vantage Development .	5
1.	Powiązania organizacyjne i kapitałowe z innymi podmiotami	5
2.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania	7
3.	Wszelkie umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie	7
4.	Akcje Vantage Development S.A. oraz akcje i udziały w jednostkach powiązanych, będące posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	7
5.	Umowy, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy	8
6.	System kontroli programu akcji pracowniczych	8
7.	Nabycie akcji własnych	8
8.	Zasady sporządzania rocznego sprawozdania finansowego	9
II.	Informacje o działalności Grupy	10
1.	informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży emitenta i grupy ogółem, a także zmianach w tym zakresie w danym roku obrotowym	10
2.	Informacje o prowadzonych i planowanych projektach deweloperskich	12
3.	Informacje o rynkach zbytu	14
4.	Informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców i dostawców, a w przypadku gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10 % przychodów ze sprzedaży ogółem - nazwy (firmy) dostawcy lub odbiorcy, jego udział w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania z emitentem.....	16
III.	Aktualna sytuacja finansowa	17
1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych.....	17
2.	Wskaźniki finansowe	20
IV.	Pozostałe informacje finansowe i majątkowe.....	21
1.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek.....	21
2.	Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach.....	21
3.	Aktywne poręczenia i gwarancje udzielone i otrzymane przez Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy Vantage Development w 2012 roku ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanych wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku	22
4.	Określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania	23
5.	Informacja o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka	23

6.	Czynniki i nietypowych zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy	25
7.	Istotne transakcje zawarte przez Spółkę oraz spółki z Grupy z podmiotami powiązanymi, na innych warunkach niż rynkowe	25
8.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.....	25
9.	Emisja papierów wartościowych w okresie objętym raportem.....	25
10.	Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki i spółek z Grupy Vantage w tym znanych umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji	26
11.	Wartość wynagrodzeń osób zarządzających i nadzorujących Vantage Development S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych	27
V.	Perspektywy rozwoju	29
1.	Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie emitent i spółki z Grupy podjęły lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom;	29
2.	Istotne czynniki ryzyka Vantage Development oraz Grupy Vantage	29
3.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Vantage Development S.A. i Grupy Vantage	31
4.	Perspektywy rozwoju.....	31
5.	Nieruchomości w posiadaniu Grupy Vantage Development	32
VI.	Inne informacje, w tym następujące po dniu bilansowym	32
1.	Data zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	32
2.	Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	33
3.	Informacja o posiadanych oddziałach	33
4.	Stan Zatrudnienia.....	33
5.	Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego	33
VII.	Pozostałe informacje – wyodrębniona część sprawozdania	35
1.	Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent, oraz miejsce gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny	35
2.	Zakres, w jakim emitent odstąpił od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego	35
3.	Główne cechy stosowanych w przedsiębiorstwie emitenta systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych	37
4.	Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji	37
5.	Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień	38
6.	Wskazanie wszelkich ograniczeń do wykonywania prawa głosu	38
7.	Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta	39
8.	Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	39
9.	Zasady zmiany statutu	39

10. Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia	39
11. Skład osobowy i opis działania organów zarządzających i nadzorujących	41
12. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	43

I. Informacje ogólne i charakterystyka Vantage Development S.A. i Grupy Vantage Development

Pełna nazwa (firma) jednostki dominującej:	VANTAGE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
Siedziba:	Wrocław
Adres:	50-125 Wrocław, ul. Św. Mikołaja 12
Numer KRS:	0000030117
Numer identyfikacji podatkowej NIP:	896-000-07-01
Numer identyfikacyjny REGON:	930778024

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej Vantage Development jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz komercyjnych. Spółka Vantage Development S.A. realizuje projekty deweloperskie przede wszystkim poprzez spółki celowe.

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

1. Powiązania organizacyjne i kapitałowe z innymi podmiotami

a) Powiązania kapitałowe Spółki w roku obrotowym 2012 kształtowały się następująco:

- Spółka do dnia 1 marca 2012 roku była powiązana bezpośrednio ze spółką Impel S.A., a pośrednio ze spółkami z Grupy Kapitałowej Impel S.A. Spółka Impel S.A. kontrolowała 6.724.380 akcji Spółki, co odpowiadało 25,94% udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów Spółki. Na dzień 31 grudnia 2012 roku spółka Impel S.A. nie była powiązana kapitałowo z Vantage.
- Od dnia 25 lipca 2012 roku do dnia 27 lipca 2012 roku Spółka była powiązana kapitałowo ze spółką PrajJa Holding z siedzibą w Larnace (Republika Cypryjska), która posiadała 19.015.975 akcji Emitenta stanowiące 33,50% udziału w kapitale zakładowym Emitenta, uprawniające do 19.015.975 głosów i stanowiące 33,50% w ogólnej liczbie głosów na WZA Emitenta. Na dzień 31 grudnia 2012 roku spółka PrajJa Holding nie była bezpośrednio powiązana z Emitentem.
- Od dnia 27 lipca 2012 roku Spółka jest powiązana kapitałowo ze spółką PrajJa Limited z siedzibą w Larnace (Republika Cypryjska). W okresie od dnia 27 lipca 2012 roku do dnia 17 grudnia 2012 roku PrajJa Limited posiadała 19.015.975 akcji Emitenta stanowiące 33,50% udziału w kapitale zakładowym Emitenta, uprawniające do 19.015.975 głosów i stanowiące 33,50% w ogólnej liczbie głosów na WZA Emitenta. W dniu 17 grudnia 2012 roku, w związku z likwidacją spółki Worldstar Investments S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, na rachunku papierów wartościowych spółki PrajJa Limited zapisanych zostało dodatkowo 7.282.394 akcji Vantage. Od dnia 17 grudnia 2012 roku spółka PrajJa Limited posiada 26.298.369 akcji Vantage Development S.A., stanowiących 46,33% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 26.298.369 głosów, co stanowi 46,33% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZ Spółki.
- Do dnia 17 grudnia 2012 roku Spółka była powiązana kapitałowo ze spółką Worldstar Investments S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która posiadała 12 764 684 akcji Spółki, co odpowiadało 22,49% udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów Spółki. Na dzień 31 grudnia 2012 roku spółka Worldstar Investments S.à r.l. nie była powiązana z Emitentem.
- Spółka jest również powiązana ze spółkami z Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A. (Grupa, Grupa Vantage, Grupa Kapitałowa). Grupa Vantage to zbiór spółek związanych z działalnością deweloperską, skupionych wokół Spółki. W skład Grupy Vantage wchodzi spółki celowe, zależne i współzależne od Spółki w rozumieniu MSR, które podlegają konsolidacji

w ramach sprawozdania finansowego Spółki. Poniższy schemat przedstawia powiązana kapitałowe Spółki z Grupą Vantage na dzień 31 grudnia 2012 roku.

Opis powiązań kapitałowych w Grupie Vantage na dzień 31 grudnia 2012 roku:

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Charakter powiązania z Vantage Development	Akcjonariusze/Udziałowcy	Metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli
	Vantage Development S.A.	Wrocław	jednostka dominująca	46,33% PrajJa Limited 23,29% Józef Biegaj 9,66% Birmat Limited 20,72% pozostali akcjonariusze	pełna	
1.	Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	proporcjonalna	11.04.2008
2.	IPD Centrum Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
3.	IPD Invest Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	proporcjonalna	18.04.2008
4.	IPD Południe Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	pełna	11.04.2008
5.	IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
6.	VD Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	29.10.2007
7.	Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	97,5% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. 2,5% Vantage Development S.A.	pełna	14.12.2007
8.	Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. 1)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	19.12.2008
9.	Centauris BIS Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	proporcjonalna	02.03.2010
10.	Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	37,13% Vantage Development S.A. 62,87% PRW Sp. z o.o.	pełna	03.03.2010
11.	VD Invest Sp. z o.o. 2)	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% IPD Południe Sp. z o.o.	pełna	17.12.2010
12.	PRW Sp. z o.o. 3)	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	pełna	28.11.2011
13.	Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. 4)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	23.05.2012
14.	Finanse VD Sp. z o.o. 5)	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	80% IPD Centrum Sp. z o.o. 20% Vantage Development S.A.	pełna	21.06.2012

1) W związku przejęciem zakładu Ecoimpel (dalej: „Ecoimpel”, „ZCP Ecoimpel”, „zakład Ecoimpel”) nastąpiła zmiana struktury akcji w spółce Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A., skutkując zmianą metody konsolidacji spółki z proporcjonalnej na pełną.

2) W wyniku otrzymanego aportu z dnia 22 maja 2012 roku oraz umowy sprzedaży udziałów z dnia 21 czerwca 2012 roku zmianie uległa struktura udziałów w spółce. Aktualną strukturę udziałów w Spółce przedstawia tabela powyżej. Z dniem 25 czerwca 2012 roku Spółka wznowiła działalność. Zmiana została zarejestrowana w KRS w dniu 9 lipca 2012 roku.

- 3) *W wyniku zawarcia umowy sprzedaży udziałów z dnia 21 czerwca 2012 zmianie uległa struktura udziałów w Spółce (wniosek do KRS z 06 lipca 2012 roku).*
- 4) *Spółka zawiązana w dniu 23 maja 2012 roku.*
- 5) *Spółka zawiązana w dniu 21 czerwca 2012 roku.*

- Do dnia 29 lutego 2012 roku do Grupy Vantage należała spółka House VD sp. z o.o. S.K.A.
- b) Spółka jest jednocześnie powiązana organizacyjnie ze spółkami z Grupy Vantage, w szczególności jako zarządzający inwestycją i sprzedażą mieszkań na podstawie umów zawartych ze spółkami z Grupy Vantage.
 - c) Dodatkowo Spółka powiązana jest organizacyjnie z:
 - **BNM Service sp. z o.o.** – Spółka realizuje projekt deweloperski osiedla mieszkaniowego Centauris, BNM Service sp. z o.o. w 2012 roku uczestniczył w projekcie jako podmiot współzarządzający sprzedażą mieszkań.
 - **Parkowa Ostoja sp. z o.o.** – Spółka Vantage Development S.A. realizuje projekt deweloperski osiedla mieszkaniowego jako zarządzający inwestycją i sprzedażą mieszkań na podstawie umowy z Parkowa Ostoja sp. z o.o. Parkowa Ostoja sp. z o.o. jest spółką celową realizującą projekt deweloperski osiedla mieszkaniowego Parkowa Ostoja we Wrocławiu. Jedynym wspólnikiem spółki Parkowa Ostoja sp. z o.o. jest Grzegorz Dzik. Prezesem zarządu spółki jest Edward Laufer, który pełni również funkcję Prezesa Zarządu Spółki. Parkowa Ostoja sp. z o.o. nie prowadzi samodzielnej działalności operacyjnej, a projekt deweloperski osiedla mieszkaniowego realizowany jest zasobami Spółki na podstawie umowy o zarządzanie projektem z dnia 18 czerwca 2010 r.

2. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania

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

3. Wszelkie umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie

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

4. Akcje Vantage Development S.A. oraz akcje i udziały w jednostkach powiązanych, będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

W okresie objętym sprawozdaniem osoby zarządzające nie posiadały bezpośrednio i pośrednio udziałów i akcji w spółkach z Grupy Vantage.

Od dnia 25 lipca 2012 do dnia 27 lipca 2012 roku Edward Laufer pełniący funkcję Prezesa Zarządu Vantage posiadał pośrednio poprzez spółkę PrajJa Holding akcje Vantage, a od dnia 27 lipca 2012 roku posiada pośrednio akcje Vantage poprzez spółkę PrajJa Limited, której jedynym udziałowcem jest PrajJa Holding. Edward Laufer w okresie sprawozdawczym nie posiadał bezpośrednio akcji Vantage, a pozostali Członkowie Zarządu Vantage nie posiadali pośrednio oraz bezpośrednio akcji Vantage.

W okresie objętym sprawozdaniem osoby nadzorujące nie posiadały bezpośrednio i pośrednio udziałów i akcji w spółkach z Grupy Vantage.

W okresie objętym sprawozdaniem poniżej wymieniony osoby nadzorujące posiadały bezpośrednio akcje Vantage Development:

1. Grzegorz Dzik pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki:
 - a) Posiadał bezpośrednio w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 1 marca 2012 roku 2.839.760 Spółki o wartości nominalnej 0,62 złote każda, o łącznej wartości 1.760.651,20 złotych;
 - b) Posiadał bezpośrednio w okresie od 1 marca 2012 roku do dnia 25 lipca 2012 roku 19.015.975 Spółki o wartości nominalnej 0,62 złote każda, o łącznej wartości 11.789.904,50 złotych;
2. Józef Biegaj pełniący funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki
 - a) Posiadał bezpośrednio w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 1 marca 2012 roku 2.142.271 o wartości nominalnej 0,62 złote każda, o łącznej wartości 1.328.208,02 złotych;
 - b) Posiadał bezpośrednio w okresie od dnia 1 marca 2012 roku do dnia 12 czerwca 2012 roku 13.406.926 akcji o wartości nominalnej 0,62 złote każda, o łącznej wartości 8.312.294,12 złotych.
 - c) Posiadał bezpośrednio w okresie od dnia 12 czerwca 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku 13.221.255 o wartości nominalnej 0,62 złote każda, o łącznej wartości 8.197.178,10 złotych.

W okresie od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 12 grudnia 2012 roku Grzegorz Dzik oraz Józef Biegaj posiadali pośrednio poprzez spółkę Worldstar Investments S.a r.l. akcje Vantage. We wskazanym okresie spółka Worldstar Investments S.a r.l., posiadała 12.764.684 akcji Vantage. W związku z likwidacją spółki Worldstar Investments S.a r.l. akcje Vantage posiadane przez nią zostały zapisane na rachunkach spółki PrajJa limited oraz Birmat Limited.

Pan Grzegorz Dzik od dnia 25 lipca 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku, jako udziałowiec PrajJa Holding posiadającej wszystkie udziały w PrajJa Limited posiadał pośrednio akcje Spółki. Spółka PrajJa Limited posiadała w okresie od dnia 27 lipca 2012 roku do 12 grudnia 2012 roku 19.015.975 akcji Vantage, a od 12 grudnia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku 26.298.369 akcji Vantage.

Pan Józef Biegaj w okresie od dnia 12 grudnia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku posiada pośrednio poprzez spółkę Birmat Limited 5.482.290 akcji Spółki, stanowiących 9,66% udziału w kapitale zakładowym Emitenta. Akcje te uprawniają do 5.482.290 głosów i stanowią 9,66% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZ Spółki.

5. Umowy, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy

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

6. System kontroli programu akcji pracowniczych

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

7. Nabycie akcji własnych

Przed dniem 1 marca 2012 roku Vantage Development S.A. posiadał 1.453.285 akcji własnych, które z zastrzeżeniem ustawowych ograniczeń w wykonywaniu prawa głosu z tych akcji własnych, stanowiły 5,61% ogólnej liczby głosów na WZ Vantage Development S.A. oraz stanowiły 5,61% udziału w kapitale zakładowym Vantage Development S.A. Od dnia 1 marca 2012 roku do dnia 28 września 2012 roku Vantage posiadała 707 akcji własnych, co stanowiło 0,00125% udziału w kapitale zakładowym Vantage. W dniu 28 września nastąpiło zbycie akcji własnych podczas sesji giełdowej. Emitent informował o tym

raportem bieżącym numer 44/2012. Zbycie akcji było konsekwencją polityki Emitenta, która nie zakładała posiadania akcji własnych. Po transakcji zbycia Spółka nie posiada akcji własnych. Zbyte akcji własne Emitent posiadał, w związku z rejestracją w dniu 1 marca 2012 roku przez Sąd, podziału (podział przez wydzielenie w trybie art. 529 § 1 pkt 4 ksh) polegającego na przeniesieniu wyodrębnionej części majątku Impel S.A. w postaci Zakładu Ecoimpel do Vantage Development S.A.

8. Zasady sporządzania rocznego sprawozdania finansowego

a. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z:

- Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w kształcie zatwierdzonym przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”),
- Ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz. U. z 2009 r. nr 152 poz. 1223, z późniejszymi zmianami), w zakresie nieuregulowanym Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

b. Format skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się z:

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

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

c. Okres objęty sprawozdaniem i danymi porównywalnymi dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy tj. od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, oraz skonsolidowanych pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2011 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 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku.

d. Założenie kontynuacji działalności Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej

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

zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

e. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera sprawozdania finansowe jednostki dominującej oraz wszystkich jednostek zależnych, kontrolowanych przez Vantage Development S.A. konsolidowanych metodą pełną, oraz jednostek współkontrolowanych konsolidowanych metodą proporcjonalną.

Wszystkie jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną poprzez zsumowanie poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania tej kontroli. Aktywa i zobowiązania jednostki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej.

Jednostki współkontrolowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są ujmowane metodą proporcjonalną. Oznacza to, iż skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej uwzględnia udział w aktywach, które wspólnie kontroluje, oraz udziały w zobowiązaniach, za które jest wspólnie odpowiedzialna, a skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów zawiera udział Grupy w przychodach i kosztach podmiotu współkontrolowanego. Grupa przestaje stosować metodę proporcjonalną z chwilą zaprzestania sprawowania współkontroli nad podmiotem współzależnym.

Łączenie jednostek gospodarczych pod wspólną kontrolą jest rozliczane metodą nabycia zgodnie z zasadami MSSF 3. Obszar ten nie jest regulowany przez MSSF, jednak MSSF 3 nie wyklucza stosowania przepisów standardu do rozliczania połączeń pod wspólną kontrolą.

Zyski i straty w jednostkach stowarzyszonych z tytułu rozwodnienia ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

f. Zasady sporządzania sprawozdania jednostkowego

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

II. GRUPA VANTAGE DEVELOPMENT – Informacje o działalności Grupy

1. Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży emitenta i Grupy ogółem, a także zmianach w tym zakresie w danym roku obrotowym.

Zgodnie z założeniami statutowymi Grupa prowadzi działalność związaną z budową i sprzedażą powierzchni mieszkalnych oraz usługowych. Aktualna oferta produktowa Grupy obejmuje:

- Mieszkania o standardzie popularnym oraz podwyższonym
- Domy jednorodzinne
- Powierzchnie usługowe

- Wynajem powierzchni usługowych

Grupa uzyskuje przychody głównie ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, usług najmu i dzierżawy oraz zarządzania projektami zgodnie z poniższym zestawieniem wartościowym i wolumenowym.

Rodzaje przychodów	2012		2011		dynamika rdr
	Wartość [tys. zł]	Struktura [%]	Wartość [tys. zł]	Struktura [%]	
Przychody ze sprzedaży lokali	8 823	61,8%	17 844	73,3%	-51%
Przychody z najmu	3 792	26,5%	5 875	24,1%	-36%
Przychody z zarządzania projektami	1 551	10,9%	606	2,5%	156%
Pozostałe	121	0,8%	13	0,1%	831%
Razem przychody	14 287	100%	24 338	100%	

Rodzaje przychodów	2012		2011		Dynamika PU rdr
	ilość [szt]	PU [m2]	ilość [szt]	PU [m2]	
sprzedaż mieszkań	23	1 906	84	4 631	-59%
sprzedaż domów	1	153	4	568	-73%
sprzedaż lokali usługowych	3	472	0	0	-

Spadek przychodów ze sprzedaży lokali w 2012 roku wynika z faktu, iż w tym okresie w wyniku Grupy rozpoznano jedynie przychody z kontynuacji sprzedaży projektów Centauris etap I oraz Słoneczne Sady, gdzie znacząca część przychodów została rozpoznana w roku 2011. Przychody z pozostałych realizowanych projektów zostaną rozpoznane w kolejnych latach.

Spadek przychodów z najmu spowodowany jest sprzedażą w lutym 2012 roku spółki House VD Sp. z o.o. S.K.A. a wraz z nią również przychodów z najmu powierzchni w biurowców we Wrocławiu, przy ul. Ślężnej 118. Z kolei nowy biurowiec Promenady Epsilon został uruchomiony w II półroczu 2012 roku i okres ten był okresem rozruchu projektu. Pełne przychody z najmu tego obiektu znajdą swoje odzwierciedlenie w kolejnych latach.

Sprzedaż mieszkań na przestrzeni 2012 i 2011 roku oparta była o trzy projekty mieszkaniowe oraz osiedle domów jednorodzinnych umiejscowione w pobliżu Wrocławia. Pod koniec poprzedniego roku kalendarzowego, w czwartym kwartale 2011 roku wprowadzono do oferty sprzedażowej także projekt Parkowa Ostoja, realizowany przez Vantage Development S.A. jako zarządzającego inwestycją i sprzedażą mieszkań na podstawie umowy z Parkowa Ostoja sp. z o.o.

Nazwa i lokalizacja projektu	ilość sprzedanych mieszkań			całkowita ilość mieszkań	ilość mieszkań w ofercie na koniec 2012	planowany termin ukończenia	udział w projekcie
	Przed 2011	2011	2012				
Centauris etap I Wrocław, ul Ślężna	72	27	9	115	7	ukończono	50%
Centauris etap II Wrocław, ul Ślężna	0	0	40	110	70	3Q 2013	50%
Promenady Wrocławskie etap I Wrocław, ul. Rychtałska	0	0	107	248	141	4Q 2013	100%

Słoneczne Sady Sadków	3	4	1	16	8	ukończono	100%
Razem	75	31	157	489	226		
Parkowa Ostoja Wrocław, ul. Mączna	0	1	44	66	21	ukończono	0%

Na koniec 2012 roku sprzedaż mieszkań I etapu projektu Centauris została prawie w całości zakończona. Jednocześnie wraz z początkiem roku rozpoczęta została sprzedaż w ramach II etapu osiedla, w którym do końca roku obrotowego podpisano umowy sprzedaży 36% lokali mieszkaniowych. Na początku kwietnia 2012 roku do sprzedaży wprowadzone zostały także lokale I etapu osiedla Promenady Wrocławskie, którego atrakcyjna lokalizacja i oferta pozwoliły na sprzedaż ponad 100 mieszkań w drugiej połowie 2012 roku. Całkowita sprzedaż mieszkań i domów wzrosła w porównaniu do 2011 roku ponad pięciokrotnie.

2. Informacje o prowadzonych i planowanych projektach deweloperskich

Projekty mieszkaniowe

REALIZOWANE

Promenady Wrocławskie etap I

Promenady Wrocławskie to wielofunkcyjny projekt zakładający budowę ponad 2 000 mieszkań w kilku etapach, z których trzy najbliższe obejmujące ponad 700 mieszkań będą realizowane w latach 2013 – 2015. Zlokalizowany jest w nowotworzonej dzielnicy Wrocławia, oddalony zaledwie o 2 km od rynku, na terenie której docelowo powstanie zabudowa zarówno mieszkalna jak również handlowa, usługowa, biurowa i hotelowa. W I etapie projektu, którego budowa rozpoczęła się w II kwartale 2012 roku, a zakończenie planowane jest na IV kwartał 2013 roku, znajduje się ponad 240 mieszkań o powierzchni od 30 do 100 m². Projekt uwzględnia ponadto powierzchnię usługową z przeznaczeniem przede wszystkim na sklepy osiedlowe i podstawowe usługi dla mieszkańców. Projekt Promenady Wrocławskie realizowany jest przez spółkę PRW Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Vantage Development S.A.).

Centauris etap II

Centauris jest projektem osiedla budynków apartamentowych, położonych w prestiżowej dzielnicy Wrocławia – Borek, na skraju parku Skowroniego. W II etapie, którego ukończenie planowane jest na III kwartał 2013 roku zaplanowano budowę 110 apartamentów o powierzchni od 27 do 97 m². Teren osiedla, które jest monitorowane i strzeżone przez całą dobę, znajduje się w odległości zaledwie 2 km od ścisłego centrum Wrocławia. Projekt osiedla Centauris realizowany jest przez spółkę Centauris IPD Invest Sp. z o.o. SKA (spółka w 50% zależna od Vantage Development S.A. oraz w 50% od BNM Development).

PLANOWANE

Promenady Wrocławskie etap II i III

Plany realizacji kolejnych dwóch etapów osiedla Promenady Wrocławskie zakładają wybudowanie 480 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni ponad 21 tys. m² oraz 1010 m² powierzchni przeznaczonej pod usługi. Rozpoczęcie budowy II etapu osiedla zaplanowane jest na III kwartał 2013 roku. Zakończenie budowy II i III etapu spodziewane jest odpowiednio na IV kwartał 2014 oraz 2015 roku. Kolejne etapy projektu Promenady Wrocławskie również realizowane będą przez spółkę PRW Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Vantage Development S.A.).

Centauris etap III i IV

Realizacja kolejnych etapów osiedla Centauris zaplanowana są równocześnie z budową osiedla na terenie Promenad Wrocławskich. W dwóch ostatnich etapach projektu powstanie ponad 220 mieszkań o całkowitej powierzchni 13 tys. m². Tak jak w przypadku dotychczas realizowanych etapów Centauris I i II, kolejne etapy osiedla zrealizowane zostaną przy 50% udziale Vantage Development S.A. i BNM Development Sp. z o.o. Ukończenie budowy II i III etapu Centauris planowane jest kolejno na IV kwartał 2014 i 2015 roku.

Projekty komercyjne

REALIZOWANE

Delta 44

Delta 44 jest reprezentacyjnym kompleksem biurowo – handlowo – usługowym położonym w ścisłym centrum Wrocławia przy ulicy Henryka Dąbrowskiego 44. Obiekt oferuje ponad 2 700 m² powierzchni biurowej oraz ponad 1 000 m² powierzchni handlowej. Na poziomie -1 zaplanowana została powierzchnia z przeznaczeniem na market handlowy z bezpośrednim wejściem od strony głównej ulicy. Budynek znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie Dworca Głównego we Wrocławiu. Elastyczna koncepcja projektu pozwala na wyodrębnienie lokali o powierzchni od 30 do 700 m² na jednej kondygnacji. Procent wynajętej powierzchni biurowej na dzień 31.12.2012 osiągnął 50%. Grupa Vantage Development posiada 100% udziałów w projekcie Delta 44.

PLANOWANE

Gamma Office

Gamma Office to projekt wysokiej klasy budynku biurowo – usługowo – konferencyjnego, który powstanie przy ulicy Fabrycznej 6-8 we Wrocławiu, w najdynamiczniej rozwijającej się biznesowo dzielnicy miasta. Planowana jest realizacja ponad 14 tys. m² powierzchni użytkowej, przeznaczonej głównie pod funkcje biurowe. Nowoczesna koncepcja budynku zakłada reprezentacyjne wejście od głównej ulicy oraz uwzględnienie takich usług dodatkowych jak restauracja, przedszkole, bankomaty, sale konferencyjne, usługi pralnicze czy nawet kurierskie. Projekt pozwala na wynajem powierzchni biurowej o powierzchni od 200 do nawet blisko 2 000 m² oraz indywidualną aranżację pomieszczeń. Plany budowy zakładają realizację obiektu do III kwartału 2015 roku. Grupa Vantage Development posiada 100% udziałów w projekcie Gamma Office.

Promenady Zita

Promenady Zita to kolejny budynek komercyjny o powierzchni użytkowej przekraczającej 20 tys. m², zlokalizowany obok zrealizowanego już biurowca Promenady Epsilon na terenie nowopowstającej dzielnicy Wrocławia. Jest to drugi etap komercyjnych inwestycji na terenie Promenad Wrocławskich, gdzie docelowo powstanie około 90 tys. m² powierzchni biurowej. Wstępne założenia uwzględniają rozpoczęcie budowy w III kwartale 2013 roku. Grupa Vantage Development posiada 100% udziałów w projekcie Promenady Zita.

3. Informacje o rynkach zbytu

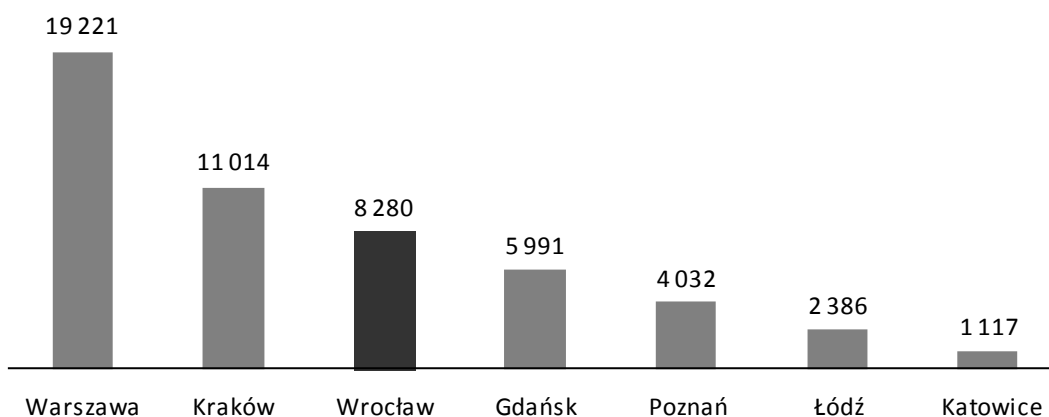
Głównym rynkiem zbytu dla Grupy Kapitałowej w roku 2012 pozostaje rynek wrocławski oraz w niewielkim zakresie gmina Serock w województwie Mazowieckim. Na rynku wrocławskim Grupa prowadzi działalność w zakresie realizowanych projektów deweloperskich i związanej z nimi sprzedaży

lokali, wynajmowaniem posiadanych nieruchomości oraz zarządzania nieruchomościami. Natomiast w gminie Serock Grupa posiada nieruchomości inwestycyjne gdzie aktualnie jest prowadzona sprzedaż pojedynczych działek budowlanych.

RYNEK PIERWOTNY MIESZKAŃ WE WROCŁAWIU

Wrocławski rynek mieszkaniowy jest trzecim co do wielkości rynkiem mieszkaniowym w Polsce. Na koniec 2012 roku w ofercie sprzedaży na terenie miasta znajdowało się ponad 8 tysięcy lokali mieszkaniowych o zróżnicowanej lokalizacji i standardzie, realizowanych w ramach ponad 200 projektów deweloperskich. Pod względem wielkości rynku, Wrocław wyprzedzany jest jedynie przez Warszawę oraz Kraków. W miastach takich jak Poznań czy Gdańsk, gdzie skala pierwotnego rynku mieszkaniowego była niegdyś porównywalna, znajduje się obecnie znacznie mniejsza ilość inwestycji, co obrazuje poniższy wykres.

Liczba mieszkań oferowanych przez deweloperów w IV kw. 2012



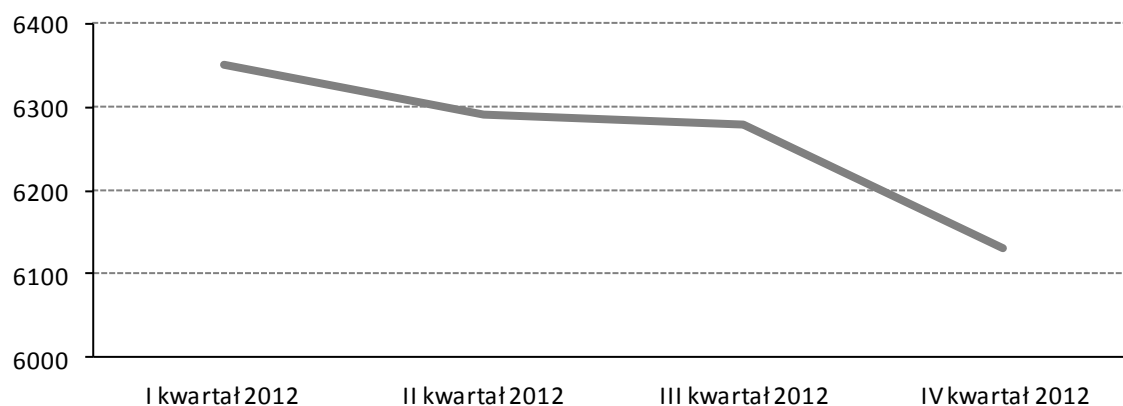
źródło: Pierwotny rynek mieszkaniowy Wrocławia – IV kwartał 2012, Emmerson S.A.

Oferta lokali gotowych do odbioru na rynku wrocławskim co prawda wzrosła na przestrzeni minionego roku z 24% do 27% całej oferty deweloperów ale prezentuje się korzystniej w porównaniu do innych miast, gdzie wskaźnik ten wynosi od 30% w Warszawie do blisko 50% w Łodzi. W 2012 roku deweloperzy wrocławscy sprzedali wg REAS ponad 5.300 mieszkań co było rekordową sprzedażą od wielu lat. Na koniec roku średnia cena mieszkań znajdujących się w ofercie deweloperskiej na terenie Wrocławia wyniosła 6 131 zł/m². Ceny mieszkań na rynku wrocławskim od 3 lat znajdują się w tendencji spadkowej, której główne przyczyny stanowią:

- realna obniżka cen ofertowych związana z dostosowaniem cen do górnego limitu cenowego programu „Rodzina na swoim”, który dla rynku wrocławskiego wynosił 5 182 zł/m²
- wprowadzanie oferty tańszych mieszkań w ramach nowych inwestycji
- wyprzedawania w pierwszej kolejności małych mieszkań o wyższej cenie w przeliczeniu na 1m²

IV kwartał 2012 roku przyniósł zakończenie programu „Rodzina na swoim”, który stanowił główną przyczynę znacznego spadku cen w końcowych miesiącach roku, co przedstawia poniższy wykres.

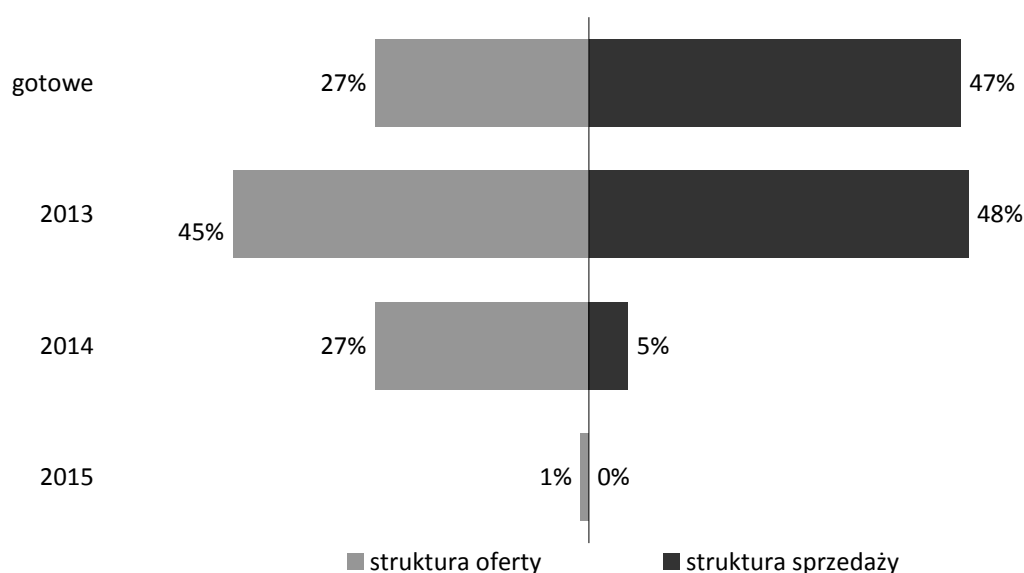
Średnia cena mieszkań na rynku mieszkaniowym we Wrocławiu w 2012 roku



źródło: Pierwotny rynek mieszkaniowy Wrocławia – IV kwartał 2012, Emmerson S.A.

Analizując strukturę podaży w podziale na termin realizacji, rynek mieszkaniowy we Wrocławiu jest zbilansowany i charakteryzuje się wyższym odsetkiem mieszkań wybudowanych i zaplanowanych do ukończenia w 2013 niż 2014 roku. Jednocześnie struktura sprzedaży wskazuje wyraźnie na preferowanie przez klientów mieszkań o terminie odbioru w okresie do końca 2013 roku. W IV kwartale 2012 roku pojawiły się w ofercie także pierwsze mieszkania, których ukończenie planowane jest dopiero na 2015 rok. Stanowią one jednak zaledwie 1% wszystkich oferowanych lokali mieszkalnych we Wrocławiu.

Struktura oferty i sprzedaży mieszkań we Wrocławiu, IV kwartał 2012



4. Informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców i dostawców, a w przypadku gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10 % przychodów ze sprzedaży ogółem - nazwy (firmy) dostawcy lub odbiorcy, jego udział w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania z emitentem.

W związku z prowadzoną podstawową działalnością Grupy Kapitałowej, która w najistotniejszym obszarze jest związana z realizowanymi projektami deweloperskimi w roku 2012 głównymi dostawcami Grupy były firmy budowlane realizujące w formie generalnego wykonawstwa budowy poszczególnych obiektów. Udział kosztów czterech firm budowlanych w całości kosztów Grupy przedstawia poniższa tabela.

Główni dostawcy	2012	
	Wartość [tys. zł]	Struktura [%]
Erbud S.A.	11 417	23%
CFE Polska Sp. z o.o.	15 888	32%
Wrobis S.A.	5 607	11%
Kajima Polska Sp. z o.o.	2 880	6%
Pozostali	14 359	29%
Razem koszty operacyjne	50 151	100%
Koszty operacyjne z wyłączenie zmiany stanu produktów	28 656	57%
Koszty usług obcych zwiększające bezpośrednio nieruchomości w budowie	21 495	43%
Razem koszty operacyjne	50 151	100%

Pomimo tego, że udział kosztów kilku głównych dostawców przekracza 10% ogółu kosztów w ocenie Zarządu wynika to ze specyfiki prowadzonej działalności i nie ma ryzyka uzależnienia od poszczególnych dostawców.

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

III. GRUPA VANTAGE DEVELOPMENT - Aktualna sytuacja finansowa

Bilans na 31-12-2012

AKTYWA		31.12.2012	Udział w aktywach	31.12.2011	Udział w aktywach
I.	Aktywa trwałe (suma 1-6)	308 084	79,76%	314 383	82,54%
	1. Wartości niematerialne	428	0,11%	30	0,01%
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	154	0,04%	573	0,15%
	3. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	82 050	21,24%	56 637	14,87%
	4. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	223 105	57,76%	254 574	66,84%
	5. Pożyczki	1 902	0,49%	-	0,00%
	6. Pozostałe aktywa	445	0,12%	2 569	0,67%
	7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	0,00%	-	0,00%
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-6)	78 192	20,24%	66 488	17,46%
	1. Zapasy	60 016	15,54%	54 232	14,24%
	2. Pożyczki	-	0,00%	177	0,05%
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	34	0,01%	-	0,00%
	4. Należności krótkoterminowe	6 134	1,59%	5 771	1,52%
	5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 679	3,02%	5 285	1,39%
	6. Rozliczenia międzyokresowe	329	0,09%	1 023	0,27%
Aktywa razem – suma I+II		386 276	100,00%	380 871	100,00%

Suma aktywów na 31 grudnia 2012 wzrosła w stosunku do wartości z 31 grudnia 2011 o 5 405 tys. zł. Było to wywołane głównie zwiększeniem wartości aktywów obrotowych o 11 704 tys. zł oraz zmniejszeniem wartości aktywów trwałych o 6 299 tys. zł. Spowodowało to zmianę w strukturze aktywów bilansu, w której uwidacznia się zwiększenie udziału aktywów obrotowych o blisko 3% przy jednoczesnym takim samym zmniejszeniu udziału majątku trwałego.

Wpływ na aktualny poziom aktywów trwałych miały:

- zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących związane ze sprzedażą spółki House VD Sp. z o.o. S.K.A. w pierwszym kwartale 2012 roku (około 22 mln. zł);
- zwiększeniem wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących związanym z zakończeniem budowy i oddaniem do eksploatacji budynku biurowego Promenady Epsilon;
- przesunięciem w związku z rozpoczęciem realizacji projektu Promenady Mieszkaniowe do aktywów obrotowych nieruchomości gruntowych związanych z tym projektem;
- przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych niepracujących zmniejszające ich wartość.

Dotyczyło to nieruchomości:

- Promenady Wrocławskie - Wrocław ul. Rychtalska
- Alfa Office - Wrocław ul. Ślężna 130 - 134
- Słoneczne Sady - Sadków koło Wrocławia głównie część niezabudowana
- Gamma Office - Wrocław ul. Fabryczna

Na zwiększenie aktywów obrotowych składało się:

- zwiększenie wartości środków pieniężnych związane ze sprzedażą spółki House VD Sp. z o.o. S.K.A. oraz wpłatami dokonywanymi przez nabywców mieszkań głównie w spółce Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. oraz przedpłatami na mieszkania w spółce Promenady VD sp. z o.o. S.K.A.
- zwiększenie zapasów związane z realizacją kolejnych projektów inwestycyjnych – Promenady Mieszkaniowe oraz Centauris Etap II.

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		31.12.2012	Udział w pasywach	31.12.2011	Udział w pasywach
I.	Kapitał własny (suma 1-2)	294 530	76,25%	226 311	59,42%
	1. Kapitał własny jednostki dominującej:	294 530	76,25%	129 726	34,06%
	1.1 Kapitał zakładowy	35 194	9,11%	16 073	4,22%
	1.2 Akcje własne	-	0,00%	(6 860)	-1,80%
	1.3 Zyski zatrzymane	264 550	68,49%	122 113	32,06%
	1.4 Inne skumulowane całkowite dochody	(695)	-0,18%	(1 936)	-0,51%
	1.5 Wynik finansowy za rok obrotowy	(4 519)	-1,17%	336	0,09%
	2. Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli	-	0,00%	96 585	25,36%
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-5)	47 470	12,29%	54 481	14,30%
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 893	0,49%	6 633	1,74%
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	29 354	7,60%	27 684	7,27%
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	-	0,00%	19 596	5,15%
	4. Rezerwy długoterminowe	756	0,20%	504	0,13%
	5. Pozostałe zobowiązania długoterminowe	15 467	4,00%	64	0,02%
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-4)	44 276	11,46%	100 079	26,28%
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	25 034	6,48%	81 184	21,32%
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	37	0,01%	292	0,08%
	3. Rezerwy krótkoterminowe	907	0,23%	595	0,16%
	4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	18 298	4,74%	18 008	4,73%
Pasywa razem – suma I+II+III		386 276	100,00%	380 871	100,00%

Kapitał własny

Kapitał własny na 31 grudnia 2012 roku uległ zwiększeniu o 68 219 tys. zł w porównaniu do 31 grudnia 2011 roku. Jest to głównie efekt przejścia przez Vantage Development S.A. wyodrębnionej z działalności Impel S.A. części deweloperskiej w postaci zakładu Ecoimpel. W bieżącym okresie zauważalne jest zwiększenie udziału kapitału własnego w strukturze źródeł finansowania z 60% na 31 grudnia 2011 roku do 76% na 31 grudnia 2012 roku.

Zobowiązania

Na 31 grudnia 2012 roku zmniejszyły się zobowiązania długoterminowe o 7 011 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2011 roku co było związane ze:

- zmniejszeniem zobowiązań długoterminowych w związku ze sprzedażą spółki House VD Sp. z o.o. S.K.A., która posiadała zobowiązania z tytułu leasingu finansowego;
- zwiększeniem zobowiązań długoterminowych w związku z emisją obligacji w wysokości 9 900 tys. zł;
- zwiększeniem zobowiązań wobec klientów z tytułu wniesionych przedpłat na zakup lokali.

Zmniejszenie stanu zobowiązań krótkoterminowych, których spadek wynosi 55 803 tys. zł. było głównie związane z operacją przejścia przez Vantage Development S.A. wyodrębnionej z działalności Impel S.A. części deweloperskiej w postaci zakładu Ecoimpel i eliminacją zobowiązań jakie miały spółki Grupy Kapitałowej Vantage Development wobec podmiotu Ecoimpel co zostało opisane w pkt. 2 niniejszego sprawozdania.

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

- dla przedsięwzięcia Promenady Mieszaniowe zobowiązanie na 31 grudnia 2012 roku wobec Erbud S.A. w wysokości 4 841 tys. zł. brutto przy obrotach netto za rok 2012 roku w wysokości 11 417 tys. zł.
- dla przedsięwzięcia Centauris etap II zobowiązanie na 31 grudnia 2012 roku wobec Kajima Poland Sp. z o.o. w wysokości 3 024 tys. zł. brutto przy obrotach netto za rok 2012 roku w wysokości 2 880 tys. zł.
- dla przedsięwzięcia Epsilon zobowiązanie na 31 grudnia 2012 roku wobec CFE Polska Sp. z o.o.

- w wysokości 1 156 tys. zł. brutto przy obrotach netto za rok 2012 roku w wysokości 15 888 tys. zł.
- dla przedsięwzięcia Delta 44 zobowiązanie na 31 grudnia 2012 roku wobec Wrocławskiego Przedsiębiorstwa Budownictwa Przemysłowego Nr 2 Wrobis S.A. w wysokości 3 979 tys. zł. brutto przy obrotach netto za rok 2012 roku w wysokości 5 607 tys. zł.

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

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011	zmiana %
I.	Przychody ze sprzedaży	14 287	24 338	58,70%
	1. Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów	14 287	24 338	58,70%
II.	Koszty działalności operacyjnej (suma 1-7)	(17 409)	(26 202)	66,44%
	1. Amortyzacja	(216)	(116)	186,21%
	2. Zużycie materiałów i energii	(857)	(1 166)	73,50%
	3. Usługi obce	(23 294)	(11 616)	200,53%
	4. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze	(2 783)	(3 297)	84,41%
	5. Pozostałe koszty rodzajowe	(2 056)	(2 941)	69,91%
	6. Zmiana stanu produktów	11 769	(7 086)	-166,09%
	7. Koszt wytworzenia produktów na potrzeby własne jednostki	28	20	140,00%
A.	Zysk (strata) ze sprzedaży (I+II)	(3 122)	(1 864)	167,49%
B.	Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	11 893	(211)	-5636,49%
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (A+B)	8 771	(2 075)	-422,70%
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	100	52	192,31%
	I. Pozostałe przychody operacyjne	885	915	96,72%
	1. Odwrócenie się odpisów aktualizujących aktywa	878	749	117,22%
	2. Inne przychody operacyjne	7	166	4,22%
	II. Pozostałe koszty operacyjne	(17 513)	(13 332)	131,36%
	1. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepr	(13 568)	(13 072)	103,79%
	2. Odpisy aktualizujące aktywa	(3 911)	(211)	1853,55%
	3. Inne koszty operacyjne	(34)	(49)	69,39%
E.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D+I+II)	(7 757)	(14 440)	53,72%
	I. Przychody finansowe, w tym:	532	594	89,56%
	1. Odsetki	501	591	84,77%
	2. Aktualizacja wartości inwestycji	1	-	-
	3. Inne	30	3	1000,00%
	II. Koszty finansowe, w tym:	(4 086)	(6 803)	60,06%
	1. Odsetki	(3 423)	(6 585)	51,98%
	2. Strata ze zbycia inwestycji	(145)	-	-
	3. Inne	(518)	(218)	237,61%
F.	Zysk (strata) brutto (E+I+II)	(11 311)	(20 649)	54,78%
I.	Podatek dochodowy (suma 1-2)	6 569	19 654	33,42%
	1. Część bieżąca	(2)	(8)	25,00%
	2. Część odroczone	6 571	19 662	33,42%
G.	Zysk (strata) netto (F+I)	(4 742)	(995)	476,58%
Zysk/strata netto		-	-	
	- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	(4 519)	336	-1344,94%
	- przypadający na udziałowców niekontrolujących	(223)	(1 331)	16,75%

W 2012 r. Grupa Kapitałowa Vantage Development osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 14 287 tys. zł z czego przeważającą część stanowiły przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych uzyskanych z realizacji przedsięwzięcia Centauris etap I i Słoneczne Sady (blisko 62% przychodów) oraz sprzedaży usług najmu i dzierżawy spółek Grupy Kapitałowej (26% przychodów). Spółka poniosła w omawianym okresie stratę ze sprzedaży w wysokości 3 122 tys. zł co było związane niewielką ilością lokali, które zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości mogły być ujęte w przychodach, natomiast istotnymi kosztami związanymi z realizacją kolejnych projektów deweloperskich, które obciążały bieżący wynik a przychody będą rozpoznawane w kolejnych okresach.

Zysk ze sprzedaży z uwzględnieniem ujawnienia wartości zrealizowanego budynku biurowego wyniósł 8 771 tys. zł. co stanowi odzwierciedlenie efektów działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej w 2012 roku.

Na kolejnym poziomie w rachunku wyników ujęto przeszacowania wartości posiadanych nieruchomości gruntowych w związku ze zmianami sytuacji na rynku. Rozpoznano 878 tys. zł przychodów związanych ze wzrostem wartości niektórych gruntów oraz 17 479 tys. zł kosztów z tytułu spadku wartości pozostałych nieruchomości gruntowych (z czego 13 568 tys. zł dotyczyło nieruchomości inwestycyjnych niepracujących oraz 3 911 tys. zł gruntów wykazanych w zapasach).

Po uwzględnieniu odsetek i podatków Grupa Kapitałowa osiągnęła stratę netto w wysokości - 4 742 tys. zł.

Wskaźniki finansowe

WSKAŹNIK	WZÓR	2012 r.	2011 r.
Płynności - bieżący	$\frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,77	0,66
Płynności - szybki	$\frac{\text{Aktywa obrotowe} - \text{Zapasy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,41	0,12

W roku 2012 Grupa Kapitałowa odnotowała istotną poprawę wskaźników płynności finansowej, co jest spowodowane przede wszystkim spadkiem zobowiązań krótkoterminowych jak również wzrostem aktywów obrotowych.

WSKAŹNIK	WZÓR	2012 r.	2011 r.
Ogólnego poziomu zadłużenia	$\frac{\text{Zobowiązania razem}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100\%$	23,75%	40,58%
Pokrycia aktywów kapitałem własnym	$\frac{\text{Kapitał własny}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100\%$	76,25%	59,42%

Te same przyczyny wywołały istotną poprawę stanu zadłużenia spółki. Ogólny poziom zadłużenia spadł do niecałych 24% co wskazuje na bardzo bezpieczną sytuację finansową Grupy i daje możliwość poszukiwania dodatkowego finansowania na realizację nowych projektów inwestycyjnych.

IV. GRUPA VANTAGE DEVELOPMENT - Pozostałe informacje finansowe i majątkowe

1. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek

W okresie objętym sprawozdaniem w Grupie Kapitałowej nie nastąpiło żadne wypowiedzenie umów dotyczących kredytów i pożyczek udzielonych w latach poprzednich oraz w 2012 roku.

W okresie od 01 stycznia do 31 grudnia 2012 roku w Grupie zawarto następujące umowy kredytowe z podmiotami zewnętrznymi:

Rodzaj kontraktu	Kwota wynikająca z umowy w tys. złotych
Umowa nr 73 1020 5226 0000 6396 0103 4644 z dnia 03.07.2012 kredyt inwestycyjny w walucie polskiej pomiędzy VD Invest Sp. z o.o. a PKO BP S.A.	15 400
Umowa nr 76 1020 5226 0000 6202 0409 8026 z dnia 03.07.2012 kredyt obrotowy odnawialny w walucie polskiej pomiędzy VD Invest Sp. z o.o. a PKO BP S.A.	2 000
Umowa kredytu deweloperskiego nr KKWA0053/12 z dnia 21.09.2012 pomiędzy Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. a BZ WBK S.A.	47 315
RAZEM	64 715

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku w Grupie nie zawarto żadnych umów pożyczek z podmiotami zewnętrznymi.

2. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach

W okresie od 01 stycznia do 31 grudnia 2012 roku w Grupie zawarto następujące umowy pożyczek:

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Wartość pożyczki	Kapitał stan na dzień 31.12.2012	Termin Spłaty	Zabezpieczenie
FINANSE VD Sp. z o.o.	PROMENADY VD SP. Z O.O. SKA	04.10.2012	8 000	8 000	31.01.2016	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową
		08.10.2012'	8 000	8 000	31.01.2016	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową
		09.10.2012	8 000	8 000	31.01.2016	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową
		Razem	24 000	24 000		
	OFFICE VD SP. Z O.O. SKA	10.10.2012	6 600	6 600	31.01.2016	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową
		Razem	6 600	6 600		
	IPD CENTRUM SP. Z O.O.	10.10.2012	2 300	2 300	31.01.2016	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową
		21.12.2012	150	150	31.01.2016	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową
		Razem	2 450	2 450		
	IPD POŁUDNIE SP. Z O.O.	10.10.2012	4 300	4 300	31.01.2016	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową
		22.10.2012	2 950	2 950	31.01.2016	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową
		Razem	7 250	7 250		
	PROMENADY WROCŁAWSKIE VD SP. Z O.O. SKA	10.10.2012	50	50	31.01.2016	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową
Razem		50	50			
VD INVEST SP. Z O.O.	11.10.2012	2 200	2 200	01.12.2033	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	
	13.11.2012	600	600	01.12.2033	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	
	Razem	2 800	2 800			

	IRE VD SP. Z O.O. SKA	11.10.2012	5 000	5 000	31.01.2016	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową
		22.10.2012	2 420	2 420	31.01.2016	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową
		23.10.2012	10 000	10 000	31.01.2016	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową
		24.10.2012	5 000	5 000	31.01.2016	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową
		Razem	22 420	22 420		
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	OFFICE VD SP. Z O.O. SKA	06.02.2012	500	500	31.12.2014	Brak
		Razem	500	500		
	VD INVEST SP. Z O.O.	28.03.2012	30	30	31.12.2014	Brak
		Razem	30	30		
	IPD POŁUDNIE SP. Z O.O.	09.05.2012	1 500	1 500	31.12.2014	Brak
18.06.2012		1 000	1 000	31.12.2014	Brak	
Razem	2 500	2 500				
Centauris Bis Sp. z o.o.	Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A	09.01.2012	858	858	31.12.2013	Brak
		09.01.2012	858	858	31.12.2013	Brak
		Razem	1 716	1 716		

3. Aktywne poręczenia i gwarancje udzielone i otrzymane przez Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy Vantage Development w 2012 roku ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku

a) Aktywne poręczenia i gwarancje otrzymane przez spółki z Grupy Vantage

Ip	Spółka GK VANTAGE	Kontrahent	Gwarant	Data gwarancji	Nr gwarancji	Kwota	Dotyczy	Data ważności
1.	Promenady Epsilon VD Sp. Z o.o. SKA	CFE Polska Sp. z o.o.	Societe Generale SA	2012-11-05	1413/2012/FI N	1 289	należytego i terminowego usunięcia wad obiektu które ujawnią się w okresach gwarancji i rękojmi określonych w umowie	2015-10-06
2.	Promenady Epsilon VD Sp. Z o.o. SKA	CFE Polska Sp. z o.o.	Societe Generale SA	2012-03-05	259/2012/FIN	102	należytego wykonania umowy (wykonanie węzła cieplnego i przyłącza)	2015-02-02
3.	PRW Sp. z o.o.	ERBUD SA	BNP Paribas Bank Polska SA	2012-07-17	1345/12/WAR	1 637	prawidłowego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o generalne wykonawstwo i wykonanie prac projektowych	2013-12-24
4.	IPD Południe Sp. z o.o.	WROBIS SA	Bank Millennium Sa	2012-06-04	86200-02-0110379	1 302	prawidłowego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo	2013-05-26
5.	Centauris IPD Invest sp. z o.o. SKA	Kajima Poland Sp. z o.o.	Sumito Mitsui Banking Corporation Europe Limited	2012-05-25	8802GTEE704 393	1 820	prawidłowego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo	2013-07-25
6.	Centauris IPD Invest sp. z o.o. SKA	TRASKO-INWEST Sp. z o.o.	ALIOR BANK SA	2011-11-15	33687/2283/1 1	647	należytego i terminowego usunięcia wad obiektu które ujawnią się w okresach gwarancji i rękojmi określonych w umowie	2014-10-05
7.	Promenady VD Sp. z o.o. SKA	ERBUD SA	BNP Paribas Bank Polska SA	2012-11-14	2242/12/war	1 823	niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy, w tym z tyt. gwarancji i rękojmi oraz zapłaty kar umownych	2014-04-22
8.	Promenady Epsilon VD Sp. Z o.o. SKA	Transition Technologies SA	BRE BANK SA	2013-06-05	02191KPA12	140	zabezpieczenie roszczeń z niewykonania lub nienależytego wykonania umowy najmu	2014-05-30
9.	Promenady Epsilon VD Sp. Z o.o. SKA	Impel HR Service Sp. z o.o.	Deutsche Bank Polska SA	2011-05-11	874BG611006 26	88	zabezpieczenie roszczeń z niewykonania lub nienależytego wykonania umowy najmu	2013-12-31
10	Promenady Epsilon VD Sp. Z o.o. SKA	Impel Accounting Sp. z o.o.	Deutsche Bank Polska SA	2011-05-11	874BG611006 24	74	zabezpieczenie roszczeń z niewykonania lub nienależytego wykonania umowy najmu	2013-12-31

b) Aktywne poręczenie i gwarancje udzielone przez spółki z Grupy Vantage

W 2012 roku spółki GK Vantage nie udzielały poręczeń i gwarancji.

c) Aktywne poręczenia i gwarancje otrzymane przez Vantage Development S.A.

W 2012 roku Vantage Development S.A. nie otrzymał poręczeń i gwarancji.

d) Aktywne poręczenia i gwarancje udzielone przez Vantage Development S.A.

Gwarancje udzielone przez Vantage Development S.A.			
Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota
1	17.08.2012	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy PKO BP SA jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Gwarantem oraz VD INVEST Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą	Vantage lub inna spółka GK zawarze umowy pożyczek i udzieli pożyczek w celu pokrycia wszelkich kosztów wynikłych w związku z przekroczeniem kosztów budowy ujętych w budżecie projektu

4. Określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania

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

Spółka w prezentowanym okresie dokonała wydatków inwestycyjnych na wartości niematerialne i prawne w wysokości 74 tys. złotych przeznaczonych na zakup i wdrożenie oprogramowania komputerowego. Spółka finansuje inwestycję z bieżących przychodów.

5. Informacja o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka

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

• **Ryzyko stopy procentowej**

- a. 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.

- b. 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 16 informacji dodatkowej.
- c. 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 2012 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	136
Pasywa zmiennoprocentowe	(772)
31 grudnia 2011 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	112
Pasywa zmiennoprocentowe	(912)

- **Ryzyko kredytowe**

- a. 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.
- b. 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**

W związku z planowaną na koniec listopada 2012 roku transakcją przewalutowania kredytu w BZ WBK z PLN na EUR w dniu 2 sierpnia 2011 roku Grupa zawarła transakcję terminową na zakup EUR z terminem wykonania 30 listopada 2012 roku przesuniętym później na 18 grudnia 2012. W tym dniu kontrakt został rozliczony.

Ryzyko związane z płynnością

- a. 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 2012 roku 89% faktycznego zaangażowania kredytowego Grupy stanowi zadłużenie wobec BZ WBK S.A., pozostałe 11% to zadłużenie wobec PKO BP S.A. (zaangażowanie umowne wynosiło odpowiednio 58% oraz 42%). 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.

- b. Na dzień 31 grudnia 2012 roku w terminie do 1 roku do spłaty przypada 46% wartości nominalnej zaciągniętych przez Grupę kredytów. Jednak w związku ze zdarzeniem opisanym w nocie 49 pkt b w dniu 8 lutego 2013 roku udział ten zmalał do 14%.

- **Ryzyka finansowe w podziale na kategorie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych**

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

6. Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy

W 2012 roku nie wystąpiły nietypowe zdarzenia, które miały wpływ na wynik z działalności.

7. Istotne transakcje zawarte przez Spółkę oraz spółki z Grupy z podmiotami powiązanymi, na innych warunkach niż rynkowe

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

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

8. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2012 rok.

9. Emisja papierów wartościowych w okresie objętym raportem

a) Emisja Obligacji

W dniu 18 maja 2012 roku Vantage Development S.A wyemitował zwykłe obligacje o łącznej wartości nominalnej 9.900.000 zł, których termin wykupu przypada na dzień 17 maja 2015 roku. Wszystkie obligacje będące przedmiotem emisji zostały objęte i w całości opłacone przez inwestorów. Celem emisji obligacji było pozyskanie środków finansowych na bieżącą działalność emitenta.

W październiku 2012 roku jednostka zależna pośrednio, spółka Finanse VD Sp. z o.o., wyemitowała kilka serii obligacji zwykłych o łącznej wartości nominalnej 73.300.000 zł. Termin wykupu obligacji przypada odpowiednio:

- seria od A do G na dzień 31 grudnia 2017r.,
- seria od H do M na dzień 31 grudnia 2019r.

Wszystkie obligacje będące przedmiotem emisji zostały objęte i w całości opłacone przez Vantage Development S.A. oraz PRW Sp. z o.o.

10. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki i spółek z Grupy Vantage w tym znanych umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.

- a) W dniu 28 maja 2012 roku spółka zależna PRW sp. z o.o. zawarła z ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie dwie umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo I Etapu inwestycji Promenady Wrocławskie w podziale - umowa pierwsza dla Fazy 1, druga umowa dla Fazy 2. Łączna wartość zawartych umów wynosi 34 600 000,00 złotych netto. Umową o wyższej wartości jest umowa dot. Etapu 1 Fazy 2, której wartość wynosi 18 225 157,84 złotych netto. Umowy zostały zawarte na czas wykonania przez Erbud S.A. wszelkich zobowiązań z nich wynikających. Na podstawie tych umów Erbud S.A., jako wykonawca, został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynku mieszkalnego w inwestycji Promenady Wrocławskie Etap 1 Mieszaniowy wraz z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu na nieruchomości położonej przy ul. Rychtalskiej we Wrocławiu.
- b) W dniu 3 lipca 2012 jednostka zależna od Emitenta - spółka VD Invest sp. z o.o. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie Umowę kredytu inwestycyjnego oraz umowę kredytu obrotowego odnawialnego z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie realizacji projektu inwestycyjnego Delta 44. W ostatnich dwunastu miesiącach, liczonych od dnia 3 lipca 2012 roku, spółki zależne od Emitenta zawarły z Powszechną Kasą Oszczędności PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie umowy o łącznej wartości 70 607 tys. złotych. Na dzień 3 lipca 2012 r. wartość umów wynosi 60 090 tys. złotych. Umową o największej wartości wśród wymienionych jest umowa z dnia 30 listopada 2011 roku zawarta przez spółkę zależną od Emitenta, tj. Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A. („Spółka”), o której Emitent informował w prospekcie emisyjnym zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 31 stycznia 2012 r.
- c) W dniu 4 września 2012 roku spółka zależna - PRW sp. z o.o., zawarła ze spółką zależną od Emitenta - Promenady VD sp. z o.o. S.K.A. umowę przelewu praw i przejęcia zobowiązań spółki PRW sp. z o.o. przez spółkę Promenady VD sp. z o.o. S.K.A., wynikających z umowy z dnia 28 maja 2012 roku o roboty budowlane i generalne wykonawstwo Promenady Wrocławskie Etap 1 - Faza 1 oraz umowy o Roboty budowlane i Generalne Wykonawstwo Promenady Wrocławskie Etap 1 - Faza 2, zawartych z ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie, których przedmiotem jest całkowite i kompletne wykonanie budynku mieszkalnego w inwestycji Promenady Wrocławskie Etap 1 Faza 1 – 2 wraz z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu na nieruchomości.
- d) W dniu 21 września 2012 roku jednostka zależna od Emitenta - spółka Promenady VD sp. z o.o. S.K.A. zawarła z Bankiem Zachodnim WBK Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu Umowę kredytu („Umowa”). Wartość Umowy wynosi 47,3 mln złotych. Umowa została zawarta na okres do wykonania zobowiązań z niej wynikających, nie później niż 37 miesięcy liczonych od daty zawarcia. Przedmiotem umowy jest częściowe sfinansowanie realizacji inwestycji „Promenady Wrocławskie Etap I” we Wrocławiu oraz sfinansowanie podatku od towarów i usług. Istotne warunki zawartej Umowy, w tym warunki finansowe, nie odbiegają od powszechnie stosowanych w tego typu umowach. Stopa procentowa dla kredytu określana jest przez bank jako suma marży oraz stopy procentowej wyrażonej procentowo w stosunku rocznym, będącą stopą oferowaną na warszawskim rynku międzybankowym dla pożyczek w złotych na okres 1 miesiąca (WIBOR 1M). Zabezpieczeniem kredytu będą: hipoteka umowna łączna w kwocie 94,6 mln złotych na nieruchomości; zastawy

rejestrów i finansowy w łącznej kwocie 94,6 mln złotych na ruchomościach i prawach; cesje praw z umów oraz ubezpieczeń; blokady na rachunkach bankowych oraz pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami; podporządkowanie wierzytelności; zobowiązanie się Emitenta do wsparcia spółki środkami pieniężnymi do 10% kwoty budżetu projektu; oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego spółki oraz Emitenta z ograniczeniem egzekucji Emitenta do posiadanych przez niego akcji spółki. Umowa nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych oraz zastrzeżonych warunków lub terminu.

e) Jednostka zależna od Emitenta - spółka Finanse VD sp. z o.o. zawierając w dniu 10 października 2012 roku kolejne umowy pożyczek ze spółkami wchodzącymi do Grupy Kapitałowej Vantage Development, zawarła w ciągu ostatnich 12 miesięcy ze spółkami należącymi do Grupy Kapitałowej Vantage Development umowy pożyczek o łącznej wartości 37.250.000,00 złotych. Umowami o największej wartości są trzy umowy spośród zawartych, przy czym wartość każdej z umów wynosi 8.000.000,00 złotych. Umowy zostały zawarte odpowiednio w dniach 4,8,9 października 2012 roku przez Spółkę ze spółką Promenady VD sp. z o.o. S.K.A. Warunki wszystkich trzech umów są analogiczne. Umowy zostały zawarte na okres do wykonania zobowiązań z nich wynikających, nie później niż do dnia 31 stycznia 2016 roku. Przedmiotem umów jest udzielenie przez Finanse VD sp. z o.o. pożyczek przeznaczonych na częściowe sfinansowanie realizacji inwestycji „Promenady Wrocławskie Etap I” we Wrocławiu. Istotne warunki zawartych umów, w tym warunki finansowe, nie odbiegają od powszechnie stosowanych w tego typu umowach. Stopa procentowa dla pożyczek określana jest przez Spółkę jako suma marży oraz stopy procentowej WIBOR 3M. Zabezpieczeniem pożyczek jest weksel In blanco wystawiony przez Promenady VD sp. z o.o. S.K.A. Umowy nie zawierają postanowień dotyczących kar umownych oraz zastrzeżonych warunków lub terminu.

f) Umowy ubezpieczenia:

- Ubezpieczony – spółka Promenady VD sp. z o.o. S.K.A. od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 22.06.2012 roku - 17.11.2013 roku,
- Ubezpieczony – spółka Promenady VD sp. z o.o. S.K.A. od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 27.09.2012 roku - 28.02.2013 roku,
- Ubezpieczony – spółka VD Invest sp. z o.o. od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 27.04.2012 roku - 31.05.2013 roku,
- Ubezpieczony – spółka Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A. od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 26.04.2012 roku - 31.07.2013 roku,
- Ubezpieczony – Emitent oraz spółki z Grupy Vantage od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 24.02.2012 roku - 23.02.2013 roku,
- Ubezpieczony – Emitent oraz spółki z Grupy Vantage OC Członków Zarządu w okresie od dnia 01.08.2012 roku - 31.07.2013 roku,
- Ubezpieczony – Emitent oraz spółki z Grupy Vantage OC w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej w okresie od dnia 01.01.2013 roku - 31.12.2013 roku,
- Ubezpieczony – spółka Promenady Epsilon VD sp. z o.o. S.K.A. mienie w okresie od dnia 24.07.2012 roku - 25.07.2013 roku.

11. Wartość wynagrodzeń osób zarządzających i nadzorujących Vantage Development S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych

Wysokość wynagrodzeń członków Zarządu Spółki w 2012 r.

Imię i nazwisko	Funkcja	Łączna wartość wynagrodzeń wypłaconych w 2012 r. [tys. zł]	
		Świadczenia pieniężne	Świadczenia rzeczowe*
Edward Laufer	Prezes Zarządu	456	26
Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	273	4
Roman M. Meysner	Członek Zarządu	330	12

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

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

Ponadto Rada Nadzorcza w oparciu o „Zasady premiowania kierownictwa GK Vantage Development”, będące załącznikiem do Uchwały nr 10/2011 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 23 maja 2011 r., ustala nagrody przyznawane Członkom Zarządu w ramach systemu motywacyjnego.

Wysokość wynagrodzeń członków Zarządu Spółki z tytułu pełnienia funkcji w organach spółek zależnych w 2012 r.

Imię i nazwisko	Funkcja	Łączna wartość wynagrodzeń wypłaconych w 2012 r. [tys. zł]	
		Świadczenia pieniężne	Świadczenia rzeczowe**
Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	4	-

Wysokość wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej Spółki w 2012 r.

Imię i nazwisko	Funkcja	Łączna wartość wynagrodzeń wypłaconych w 2012 r. [tys. zł]
Grzegorz Dzik	Przewodniczący Rady Nadzorczej	20
Bogdan Dzik	Członek Rady Nadzorczej	12
Józef Biegaj	Członek Rady Nadzorczej	16
Piotr Nowjalis	Członek Rady Nadzorczej	16
Mirosław Greber	Członek Rady Nadzorczej	16
Jerzy Dobrowolski*	Członek Rady Nadzorczej	-

* Jerzy Dobrowolski sprawuje funkcję członka Rady Nadzorczej od 28 czerwca 2012 r. Wartości podane w tabeli odnoszą się do wynagrodzeń otrzymanych z tytułu sprawowania funkcji członka Rady Nadzorczej od 28 czerwca 2012 r.

V. VANTAGE DEVELOPMENT S.A. i GRUPA VANTAGE – Perspektywy rozwoju

1. Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie emitent i spółki z Grupy podjęły lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom

Spółka i Grupa Vantage posiadają dostępne środki oraz mają możliwość pozyskania kolejnych środków niezbędnych do realizacji zaplanowanych zamierzeń inwestycyjnych. Zaplanowane inwestycje będą finansowane ze środków własnych Spółki oraz spółek z Grupy oraz kredytów bankowych.

W omawianym okresie sprawozdawczym, tj. w roku 2012, w Spółce oraz w spółkach z Grupy nie wystąpiły zdarzenia istotne dla oceny sytuacji finansowej, które mogłyby negatywnie wpłynąć na możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych w kolejnych okresach.

W aktualnej sytuacji rynkowej, w szczególności związanej z widocznym zaostrzeniem polityki kredytowej przez instytucje finansujące w kolejnym okresie może wystąpić ryzyko związane z pogorszeniem oferowanych warunków finansowania co z kolei może wpłynąć na poziom osiągniętych wyników przez Spółkę i Grupę. Sytuacja na rynkach finansowych i nieruchomości będzie miała istotne znaczenie dla warunków prowadzenia działalności.

2. Istotne czynniki ryzyka Vantage Development oraz Grupy Vantage

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

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

b. Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju

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

c. Ryzyko związane z nieterminowymi zapłatami

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

d. Ryzyko związane ze zrealizowaniem zabezpieczeń na aktywach Spółki

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

e. Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi

W toku prowadzonej działalności Spółka i inne podmioty z Grupy Vantage zawierają wiele transakcji z podmiotami powiązanymi, w tym podmiotami powiązanymi ze Spółką kapitałowo oraz podmiotami zależnymi od głównych akcjonariuszy. Transakcje te zapewniają efektywne prowadzenie działalności gospodarczej w ramach Grupy Vantage i obejmują, między innymi, wzajemne świadczenie usług, przenoszenie aktywów, kompensatę wzajemnych należności oraz inne transakcje, w tym mające na celu optymalizację podatkową działalności Grupy Vantage. Z uwagi na przepisy podatkowe dotyczące warunków transakcji zawieranych przez podmioty powiązane, w tym w szczególności stosowanych w tych transakcjach cen (ceny transferowe) oraz wymogów dokumentacyjnych odnoszących się do takich transakcji, nie można wykluczyć, iż Grupa może być przedmiotem kontroli i innych czynności sprawdzających podejmowanych przez organy podatkowe w powyższym zakresie. Ryzyko, jakie się w związku z tym pojawia dla Spółki oraz podmiotów z Grupy Vantage, związane jest z brakiem rozróżnienia w polskim prawie podatkowym, a także w praktyce działania organów podatkowych i sądów administracyjnych, koncepcji „planowania podatkowego” rozumianego jako podejmowanie działań mieszczących się w granicach prawa, mających na celu zmniejszenie obciążeń podatkowych, od działania na granicy prawa bądź to wykraczającego poza ramy prawne mającego na celu tylko i wyłącznie omijanie przepisów podatkowych. Ewentualne zakwestionowanie przez organy podatkowe transakcji realizowanych z udziałem podmiotów powiązanych, w tym ich warunków cenowych, terminów płatności, celowości lub innych warunków takich transakcji, włączając w to także transakcje związane z realizacją praw z akcji Spółki, może mieć negatywny wpływ na sytuacją finansową Spółki.

f. Ryzyko cen nieruchomości mieszkaniowych oraz cen gruntów

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

g. Ryzyka związane z realizacją mieszkaniowych projektów deweloperskich

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

h. Ryzyko związane z cyklicznością na rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce charakteryzuje cykliczność. W związku z tym liczba corocznie oddawanych nowych mieszkań zmienia się z roku na rok w zależności, między innymi, od: ogólnych czynników makroekonomicznych w Polsce, zmian demograficznych w danych obszarach miejskich, dostępności finansowania oraz cen mieszkań już istniejących i nowych. Zazwyczaj skutkiem zwiększonego popytu jest wzrost marży deweloperów oraz wzrost liczby nowych projektów.

Ze względu na czas trwania procesu inwestycyjnego, istnieje ryzyko, że po ukończeniu projektu rynek będzie nasycony i deweloper nie będzie w stanie sprzedać mieszkań bez obniżenia marży zysku. Cykliczność rynku może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, płynność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Grupy.

3. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Vantage Development S.A. i Grupy Vantage

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

Czynniki zewnętrzne:

- a) zainteresowanie klientów nabyciem mieszkań w atrakcyjnych lokalizacjach,
- b) mała podaż powierzchni biurowych na rynku wrocławskim.

Czynniki wewnętrzne:

- a) bank ziemi umożliwiający samodzielną realizację projektów w perspektywie 7-8 lat. Czołowe lokalizacje na terenie Wrocławia,
- b) bezpieczny i efektywny model biznesowy (koncentracja na zarządzaniu procesem deweloperskim oraz sprzedaży i marketingu z wykorzystaniem zewnętrznych usług: projektantów, generalnych wykonawców oraz zarządców nieruchomości),
- c) doświadczona kadra menadżerska, realizująca z sukcesem projekty Grupy,
- d) innowacyjne i atrakcyjne projekty, tworzone przez najlepsze pracownice architektoniczne.

4. Perspektywy rozwoju

Jak wskazano powyżej Vantage Development S.A. prowadzi usługi dotyczące zarządzania strategicznego oraz doradztwa w zakresie prowadzonych projektów deweloperskich przez spółki projektowe należące do Grupy i jej rozwój jest ściśle powiązany z rozwojem Grupy, wobec czego nie posiada odrębnej strategii.

Zgodnie z powyższym Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy koncentrują swoją działalność na operacjach związanych z zagospodarowaniem posiadanego przez Grupę banku ziemi. Dotychczas pozyskane środki finansowe pozwalają na realizację strategii Spółki. Do najważniejszych celów strategicznych Grupy Vantage na rok 2013 zalicza się:

- dywersyfikację geograficzną działalności poprzez rozpoczęcie realizacji nowych projektów poza Wrocławiem,
- dywersyfikację produktową działalności poprzez rozpoczęcie realizacji nowych projektów innych niż mieszkaniowe i biurowe,
- pozyskanie dodatkowych środków pieniężnych umożliwiających pozyskanie nowych projektów i szybszy rozwój Grupy.

W roku 2013 Grupa Kapitałowa zakłada kontynuację bądź rozpoczęcie następujących inwestycji:

- a) Centauris (projekt mieszkaniowy), Wrocław ul. Ślężna:
 - Etap I zakończenie sprzedaży lokali,
 - Etap II zakończenie budowy i sprzedaż lokali,
 - Etap III rozpoczęcie budowy,
- b) Delta 44 (projekt biurowy), Wrocław ul. Dąbrowskiego - zakończenie budowy i komercjalizacji,
- c) Promenady Wrocławskie Etap I mieszkaniowy - zakończenie budowy i sprzedaż lokali,
- d) Promenady Wrocławskie Etap II mieszkaniowy - rozpoczęcie budowy,
- e) Promenady Wrocławskie Zita (projekt biurowy - rozpoczęcie budowy.

- f) Gamma Office (projekt biurowy), Wrocław ul. Robotnicza - rozpoczęcie budowy w przypadku pozyskania najemcy.

Szczegółowy opis inwestycji realizowanych przez Grupę Vantage został zamieszczony w rozdziale II pkt 2 niniejszego sprawozdania.

5. Nieruchomości w posiadaniu Grupy Vantage Development

W posiadaniu Grupy znajdują się grunty zlokalizowane na terenie Wrocławia i okolic, o przeznaczeniu inwestycyjnym oraz działka w Serocku pod Warszawą, przeznaczona do sprzedaży. Z uwagi na wysoką wartość posiadanych nieruchomości, przeszacowanie ich wyceny do wartości rynkowych, dokonywane w rocznym sprawozdaniu finansowym, znacznie wpływa na wyniki finansowe Grupy. Działania te mają charakter niegotówkowy i nie wpływają na działalność operacyjną spółki. Poniższa tabela zawiera spis gruntów będących w posiadaniu Grupy na 31.12.2012.

Spółka i lokalizacja gruntu	powierzchnia [m2]	przeznaczenie działki	planowany rodzaj zabudowy	planowana powierzchnia użytkowa [m2]	planowana liczba mieszkań	wartość z wyceny [tys. zł]
Vantage Development S.A. Wrocław, ul. Rychtalska	20 291	inwestycyjne	mieszkaniowa biurowa usługi	mieszkaniowa 110 000	około 2 000	170 923
PRW Sp. z o.o. Wrocław, ul. Rychtalska	116 359			biurowa 60 000		
PRW Sp. z o.o. Wrocław, ul. Rychtalska	13 328	inwestycyjne	Biurowa	21 000		18 473
Office VD Sp. z o.o. S.K.A. Wrocław, ul. Fabryczna	4 731	inwestycyjne	biurowa usługi	15 000		9 497
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. Wrocław, ul. Ślężna	14 026	inwestycyjne	biurowa usługi	25 000		20 333
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. Sadków	101 381	inwestycyjne	jednorodzinna sprzedaż działek	20 000	110	12 507
IPD Południe Sp. z o.o. Wrocław, ul. Dąbrowskiego	2 596	inwestycyjne	biurowa usługi	6 500		5 965
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. SKA Wrocław, ul. Ślężna	14 507	inwestycyjne	biurowa usługi	12 550	220	21 035
IPD Centrum Sp. z o.o. Serock	51 116	sprzedaż				3 880
Razem	325 007			270 050	2 330	262 613

VI. VANTAGE DEVELOPMENT S.A. i GRUPA VANTAGE DEVELOPMENT – inne informacje, w tym następujące po dniu bilansowym

1. Data zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

Umowa została zawarta 18 stycznia 2012 roku na okres niezbędny do wykonania badania sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za lata 2011 i 2012 oraz przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za I półrocze 2012 roku. Umowa została zawarta z PKF Audyt sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Zgodnie z aneksem do wyżej wskazanej umowy, zawartym w dniu 9 sierpnia 2012 roku, PKF Audyt Sp. z o.o. zobowiązała się również do wykonania przeglądu półrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2012 roku.

2. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Usługi	2010	2011	2012
badanie jednostkowego sprawozdania finansowego	16 000,00 zł	16 000,00 zł	24 000,00 zł
badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	-	24 000,00 zł	32 000,00 zł
inne usługi związane z przygotowaniem prospektu emisyjnego	-	84 000,00 zł	
Inne usługi	-	8 000,00 zł	

3. Informacja o posiadanych oddziałach

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem nie posiadała oddziałów.

4. Stan Zatrudnienia

Stan zatrudnienia, podział według kryterium formy prawnej zatrudnienia

Data	Umowa o pracę		Umowa zlecenia/ umowa o dzieło	Ogółem
	na czas określony	na czas nieokreślony		
31 grudnia 2012 r.	9	10	4	23

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.

5. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

- w dniu 8 stycznia 2013 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg wieczystych – postanowieniem dokonał wpisu nowej hipoteki oraz dokonał zmiany treści i zakresu istniejących hipotek. Ustanowienie nowej hipoteki oraz zmiana treści istniejących hipotek związana była z zabezpieczeniem spłaty kredytu nr KKWA0053/12 z dnia 21 września 2012 roku oraz kredytu nr K0004095 z dnia 4 października 2007 roku;
- spółka zależna od Emitenta - Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., w celu wykonania swoich zobowiązań wynikających z umowy kredytu nr KKWA0053/12 z dnia 21 września 2012 roku, dokonała w dniu 31 stycznia 2013 roku przelewu swoich wierzytelności – istniejących i przyszłych, na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu. Istotne warunki umowy przelewu na zabezpieczenie nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla danego typu umów. Umowa nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych, warunku, czy terminu. Wartość przelanych istniejących wierzytelności na dzień zawarcia umowy nie przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta. Jednakże łączna wartość przelanych wierzytelności istniejących i przyszłych, może w przyszłości przekroczyć 10% kapitałów własnych Emitenta. Szacunkowa wartość umowy może osiągnąć ustaloną przez Bank Zachodni WBK S.A. wartość zabezpieczenia kredytu, tj. kwotę 94,6 mln złotych.

- c) w dniu 4 lutego 2013 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VII Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów – postanowieniem wpisał do rejestru zastawów trzy zastawy na trzech rachunkach bankowych spółki zależnej od Emitenta – spółki Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., tj. na rachunkach prowadzonych przez Bank Zachodni WBK S.A. Najwyższą sumą zabezpieczenia ustanowioną na wskazanych rachunkach na podstawie wymienionych zastawów, jest kwota 94 630 852 złotych. Na wartość zobowiązań zabezpieczonych zastawami składają się należności z tytułu kredytu nr KKWA0053/12 z dnia 21 września 2012 roku.
- d) w dniu 4 lutego 2013 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VII Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów – postanowieniem wpisał do rejestru zastawów zastaw rejestrowy na zbywalnej wierzytelności spółki zależnej od Emitenta – spółki VD sp. z o.o. („VD”) przysługującej od spółki zależnej od Emitenta – spółki Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. („Promenady”), z tytułu uczestnictwa VD w Promenadach jako komplementariusz, obejmującej prawo do zysku za lata 2012 – 2019, prawo do odsetek za lata 2012 – 2019, zwrotu wartości udziału kapitałowego po wystąpieniu VD oraz udziału w podziale majątku Promenad w przypadku rozwiązania lub likwidacji Promenad, zwrot wydatków poniesionych przez VD w związku z prowadzeniem spraw Promenad. Najwyższą sumą zabezpieczenia ustanowioną na wskazanej wierzytelności na podstawie wymienionego zastawu, jest kwota 94 630 852 złotych. Na wartość zobowiązań zabezpieczonych zastawami składają się należności z tytułu kredytu nr KKWA0053/12 z dnia 21 września 2012 roku.
- e) w dniu 5 lutego 2013 roku łączny udział funduszy: Noble Funds Funduszu Inwestycyjnego Otwartego, Noble Fund Opportunity Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego oraz Noble Fund 2DB Funduszu inwestycyjnego zamkniętego, wszystkich zarządzanych przez Noble Funds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna (zwane łącznie „Funduszami”), przekroczył 5% ogólnej liczby głosów na WZA Emitenta. Przed zmianą Fundusze posiadały łącznie 2 450 238 akcji Emitenta, co stanowiło 4,32% udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz posiadały łącznie 2 450 238 głosów na WZA Emitenta, co stanowiło 4,32% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Emitenta. Po zmianie Fundusze posiadają 2 963 243 akcje Emitenta, co stanowi 5,22% udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz posiada łącznie 2 963 243 głosy na WZA Emitenta, co stanowi 5,22% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Emitenta (wg stanu operacyjnego rachunku papierów wartościowych na dzień 5 lutego 2013 roku).
- f) w dniu 8 lutego 2013 roku nastąpiło pierwsze uruchomienie kredytu udzielonego przez Bank Zachodni WBK S.A. spółce Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. dzięki czemu spełnij się warunek zawieszający określony w aneksie do umowy kredytowej zawartej przez Bank Zachodni WBK S.A. z Vantage Development S.A. i termin spłaty kredytu inwestycyjnego na uwolnienie kapitału z gruntu w kwocie 17,3 mln zł został przesunięty na 31 maja 2015 roku.
- g) w dniu 12 lutego 2013 roku otrzymał z Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VII Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów – postanowienie w sprawie wpisu do rejestru zastawów zastawu rejestrowego na akcjach Emitenta posiadanych w kapitale zakładowym spółki zależnej od Emitenta – spółki Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Zastawem zostało objętych 50 000 niezdematerializowanych akcji na okaziciela serii A o numerach od 1 do 50 000 o wartości nominalnej 10 zł każda. Najwyższą sumą zabezpieczenia ustanowioną na wskazanej wierzytelności na podstawie wymienionego zastawu, jest kwota 94 630 852 złotych, ustanowiona na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. Na wartość zobowiązań zabezpieczonych zastawami składają się należności z tytułu kredytu nr KKWA0053/12 z dnia 21 września 2012 roku.

1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent, oraz miejsce gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny

Emitent w 2012 roku podlegał zasadom ładu korporacyjnego określonym w dokumencie "Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW" w brzmieniu określonym uchwałą nr 20/1287/2011 Rady Giełdy z dnia 19 października 2011 roku obowiązującym od dnia 1 stycznia 2012 roku. Zbiór zasad jest dostępny na stronie <http://www.corp-gov.gpw.pl/>. Natomiast zbiór zasad przestrzeganych przez Emitenta dostępny jest na stronie <http://www.vantage-sa.pl/pl/relacje-inwestorskie/raporty/corporate-gouvernance.html>.

2. Zakres, w jakim emitent odstąpił od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego

W okresie od dnia 20 marca 2012 roku do dnia 9 listopada 2012 roku Zarząd Vantage Development S.A. doceniając rangę zasad ładu korporacyjnego dla zapewnienia przejrzystości stosunków wewnętrznych oraz relacji Emitenta z jego otoczeniem zewnętrznym, a w szczególności z obecnymi i przyszłymi akcjonariuszami Emitenta, wykonując obowiązek nałożony § 29 pkt. 3 Regulaminu Giełdy przyjął do stosowania wszystkie zasady ładu korporacyjnego określone w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” w brzmieniu określonym uchwałą nr 20/1287/2011 Rady Giełdy z dnia 19 października 2011 roku obowiązującym od dnia 1 stycznia 2012 roku, z wyłączeniem:

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

wyklucza możliwości stosowania powyższej zasady w przyszłości, w przypadku znacznej zmiany struktury akcjonariatu oraz wprowadzeniu odpowiednich środków ochrony.

- d) Zasady oznaczonej numerem 1 w części II, dotyczącej zamieszczania na korporacyjnej stronie internetowej Emitenta pytań akcjonariuszy dotyczących spraw objętych porządkiem obrad walnego zgromadzenia, zadawanych przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania. Emitent nie będzie zamieszczać na stronie internetowej pytań akcjonariuszy dotyczących spraw objętych porządkiem obrad, zadawanych przed i w trakcie walnego zgromadzenia i odpowiedzi na nie. Przebieg obrad zgromadzeń Spółki jest protokołowany wedle ścisłych zasad przez notariusza, stąd Emitent wyklucza potrzebę prowadzenia takiego zapisu przebiegu obrad walnego zgromadzeń, który zawierałby wszystkie wypowiedzi i pytania akcjonariuszy. Emitent zgodnie z obowiązującymi zasadami informacyjnymi umieszcza na korporacyjnej stronie internetowej informacje dotyczące walnego zgromadzenia.
- e) Zasady oznaczonej numerem 2 w części II, dotyczącej zapewnienia funkcjonowania swojej strony internetowej w języku angielskim w pełnym zakresie określonym w zasadzie numer 1 pkt 1 w części II. Emitent będzie prowadził korporacyjną stronę internetową w języku angielskim, jednakże rezygnuje z zamieszczania na niej wszystkich informacji w języku angielskim. Biorąc pod uwagę zakres terytorialny i specyfikę działalności Emitenta oraz strukturę akcjonariatu w ocenie Emitenta nie istnieje potrzeba realizacji wskazanej zasady, w szczególności w zakresie dokonywania tłumaczeń raportów bieżących i okresowych. Emitent zakłada, że w przypadku zmiany struktury akcjonariatu oraz zmiany zakresu i specyfiki działalności podejmie wszelkie działania w celu stosowania wskazanej zasady.
- f) Zasady oznaczonej numerem 8 w części III, dotyczącej stosowania Załącznika nr 1 do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r., w zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej. W Radzie Nadzorczej Emitenta nie został powołany żaden komitet w związku, z czym bezprzedmiotowy dla Emitenta jest obowiązek stosowania wskazanego Zalecenia Komisji Europejskiej. Jeżeli w przyszłości powstaną komitety w ramach Rady Nadzorczej, Emitent podejmie działania w celu stosowania Załącznika nr 1 do wskazanego Zalecenia Komisji Europejskiej.
- g) Zasady oznaczonej numerem 10 w części IV, dotyczącej zapewnienia akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Emitent po dniu 1 stycznia 2013r. nie przewiduje możliwości zapewnienia akcjonariuszom udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającym na transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad, albo wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia. Wyłączenie wymienionej zasady związane jest to w znacznym stopniu z zagrożenia bezpieczeństwa przepływu informacji podczas takiej komunikacji. Ponadto istnieje realne ryzyko zaistnienia nieprawidłowości w poprawnej i właściwej identyfikacji uczestników walnego zgromadzenia. Emitent zgodnie z aktami korporacyjnymi zapewnia akcjonariuszom transparentną i łatwo dostępną informację dotyczącą walnych zgromadzeń. Jednakże Emitent nie wyklucza możliwości stosowania powyższej zasady w przyszłości, w przypadku znacznej zmiany struktury akcjonariatu oraz wprowadzeniu odpowiednich środków ochrony

Od dnia 9 listopada 2012 roku Emitent zmieniła zakres stosowanie zasady oznaczonej numerem 8 w części III. Wymieniona zasada dotyczy stosowania w Spółce Załącznika nr 1 do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r., w zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej. W radzie nadzorczej działa Komitet Audytu w rozumieniu przepisu art. 86 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym. Komitet Audytu spełnia Cechy Wspólne opisane w Załączniku nr 1 do wskazanego Zalecenia Komisji Europejskiej, z wyjątkiem Cechy oznaczonej

1.2. zatytułowanej "Skład". Powodem wyłączenia wskazanej Cechy jest fakt, że rada nadzorcza składa się jedynie z sześciu członków, a tylko jeden spośród tych członków spełnia równocześnie warunki niezależności i posiadania kwalifikacji w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej. Poza wskazanym Komitetem Audytu w radzie nadzorczej Emitenta nie został powołany żaden inny komitet. Jeżeli w przyszłości powstaną inne komitety w ramach rady nadzorczej, Emitent podejmie działania w celu stosowania Załącznika nr 1 do wskazanego Zalecenia Komisji Europejskiej

3. Główne cechy stosowanych w Grupie systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych

W roku obrotowym 2012 spółka Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy Vantage stosowały zasady systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych, zgodnych i w zakresie przewidzianym dla spółek, których akcje są notowane na GPW.

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

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

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

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

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

Spółka w roku 2012 uzupełniła powyższe zasady o system kontroli wewnętrznej oparty o procesy sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z zasadami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim. Raportowanie odbywać się będzie w oparciu o Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR). Sprawozdania finansowe i raporty okresowe po zakończeniu przeglądu lub badania biegłego rewidenta przekazywane będą Zarządowi Spółki do ich zatwierdzenia. Zatwierdzone dokumenty podlegają publikacji zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki znaczącymi akcjonariuszami posiadającymi akcje bezpośrednio na dzień 31 grudnia 2012 byli:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZ
PrajJa Limited	26 298 369	46,33%	26 298 369	46,33%
Józef Biegaj	13 221 255	23,29%	13 221 255	23,29%
Birmat Limited	5 482 290	9,66%	5 482 290	9,66%

Pan Grzegorz Dzik – Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki i pan Edward Laufer – Prezes Zarządu Spółki jako udziałowcy PrajJa Holding posiadającej wszystkie udziały w PrajJa Limited (posiadającej 46,33% udziału w kapitale zakładowym Spółki) posiadają pośrednio akcje Spółki oraz sprawują w PrajJa Limited i PrajJa Holding funkcje kierownicze i posiadają stały dostęp do informacji poufnych oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na rozwój PrajJa Limited i perspektywy prowadzonej przez nią działalności gospodarczej.

Pan Józef Biegaj - pełniący funkcję Członka Rady Nadzorczej jest jednocześnie podmiotem pośrednio kontrolującym Birmat Limited, w związku z czym posiada łącznie (pośrednio i bezpośrednio) 18.703.545 akcji Vantage Development S.A., stanowiących łącznie 32,95% udziału w kapitale zakładowym Spółki. Akcje te uprawniają do 18.703.545 głosów i stanowią 32,95% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZ Spółki. Ponadto Pan Józef Biegaj sprawuje w Birmat Limited funkcje kierownicze i posiada stały dostęp do informacji poufnych oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na rozwój Birmat Limited i perspektywy prowadzonej przez nią działalności gospodarczej.

Na dzień przekazania raportu znaczącymi akcjonariuszami są:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZ
PrajJa Limited	26 298 369	46,33%	26 298 369	46,33%
Józef Biegaj	13 221 255	23,29%	13 221 255	23,29%
Birmat Limited	5 482 290	9,66%	5 482 290	9,66%
Noble Funds Fundusz Inwestycyjny Otwarty, Noble Fund Opportunity Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Noble Fund 2DB Fundusz inwestycyjny zamknięty - wszystkie zarządzane przez Noble Funds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	2 963 243	5,22%	2 963 243	5,22%

O zmianach w strukturze akcjonariatu Spółki w okresie od 1 stycznia 2012 roku do dnia przekazania raportu Emitent informował w raportach bieżących.

5. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień

Akcje Vantage Development nie przyznają szczególnych uprawnień akcjonariuszom.

6. Wskazanie wszelkich ograniczeń do wykonywania prawa głosu

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

7. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta

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

8. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji

Zasady powoływania i odwoływania organów zarządzających są zgodne z postanowieniami Kodeksu spółek handlowych oraz ze Statutem. Zgodnie z obowiązującymi postanowieniami Statutu (§ 11 i następane) Zarząd Spółki jest wieloosobowy i składa się z od jednej do sześciu osób powoływanych na wspólną trzyletnią kadencję. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje Prezesa Zarządu oraz pozostałych członków Zarządu, których liczbę sama określa. Zawieszenie w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu może nastąpić z ważnych powodów na mocy uchwały Rady Nadzorczej. Mandat członków Zarządu wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełen rok obrotowy pełnienia funkcji Członka Zarządu. Mandat Członka Zarządu, powołanego przed upływem danej kadencji Zarządu, wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatów pozostałych członków Zarządu. Mandaty członków Zarządu, powołanych przed upływem danej kadencji Zarządu, w miejsce wszystkich dotychczasowych członków Zarządu, wygasają z upływem danej kadencji Zarządu. Mandaty członków Zarządu wygasają w razie rezygnacji członka z pełnionej funkcji, w razie odwołania członka przez Radę Nadzorczą oraz w przypadku śmierci członka. Zgodnie z art. 368 § 4 Kodeksu spółek handlowych, każdy z członków Zarządu Spółki może być odwołany lub zawieszony w czynnościach także uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółki. Zarząd nie posiada uprawnień do emisji i wykupu akcji Emitenta.

9. Zasady zmiany statutu

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

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

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

10. Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia

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

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

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

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

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

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

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

Zgodnie ze Statutem Spółki do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy w szczególności, rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu Spółki z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, powzięcie uchwały o podziale zysków albo o pokryciu strat, udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków, ustalanie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej, zmiana statutu Spółki połączenie Spółki i przekształcenie Spółki, rozwiązanie

i likwidacja Spółki, emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa, umorzenie akcji, tworzenie funduszy celowych, wyrażenie zgody na zbycie lub wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich użytkowania lub innego ograniczonego prawa rzeczowego, wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru, uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia, zatwierdzanie regulaminu Rady Nadzorczej. Zgodnie ze Statutem nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Zgodę wydaje Rada Nadzorcza w przypadkach wskazanych w niniejszym Statucie.

11. Skład osobowy i opis działania organów zarządzających i nadzorujących

a) ZARZĄD – Opis działania

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

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

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

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

Dodatkowo Regulamin Zarządu ustalił podział odpowiedzialności poszczególnych członków Zarządu.

b) ZARZĄD – skład osobowy i zmiany

Skład osobowy i kadencje Zarządu według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku.

Imię i nazwisko	Funkcja	Początek kadencji	Koniec kadencji
Edward Laufer	Prezes Zarządu	16.06.2010	16.06.2013
Roman M. Meysner	Członek Zarządu	16.06.2010	16.06.2013
Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	23.05.2011	16.06.2013

c) RADA NADZORCZA – Opis działania

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

Rada Nadzorcza działa kolegialnie. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub Członek Rady Nadzorczej wskazany przez Przewodniczącego, Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na kwartał. Dla ważności uchwały Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie wszystkich członków, doręczone co najmniej na siedem dni przed wyznaczoną datą posiedzenia oraz obecność na posiedzeniu co najmniej połowy składu Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego Członka Rady Nadzorczej lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jego działania.

d) RADA NADZORCZA – skład osobowy i zmiany

W dniu 28 czerwca 2012 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Vantage Development S.A., na którym została powołana na kolejną kadencję Rada Nadzorcza. Skład Rady Nadzorczej został rozszerzony o Pana Jerzego Dobrowolskiego.

Skład osobowy i kadencje Rady Nadzorczej według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku.

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

e) KOMITETY ORGANÓW

W ramach Rady Nadzorczej Emitenta działa Komitet Audytu Rady Nadzorczej. Komitet audytu został powołany, zgodnie z przepisem art. 86 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym. Do zadań komitetu audytu należy w szczególności monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem, monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej, monitorowanie niezależności biegłego

rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Komitet audytu rekomenduje radzie nadzorczej podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej jednostki. Komitet audytu działa na podstawie przepisów prawa oraz przyjętego przez Radę Nadzorczą Regulaminu Funkcjonowania Komitetu Audytu. Komitet Audytu spełnia Cechy Wspólne opisane w Zaleceniu Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r., w zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej, z wyjątkiem Cechy oznaczonej 1.2. zatytułowanej "Skład". Powodem wyłączenia wskazanej Cechy jest fakt, że rada nadzorcza składa się jedynie z sześciu członków, a tylko jeden spośród tych członków spełnia równocześnie warunki niezależności i posiadania kwalifikacji w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej.

Skład osobowy komitetu audytu według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku.

Imię i nazwisko	Funkcja
Piotr Nowjalis	Przewodniczący Komitetu Audytu
Józef Biegaj	Członek Komitetu Audytu
Mirosław Greber	Członek Komitetu Audytu

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

12. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Zgodnie z wiedzą Spółki, w okresie od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku nie toczyły się, ani nie toczą, żadne postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Spółki.

Zgodnie z wiedzą Spółki, w okresie od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku nie toczą się dwa lub więcej postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej, których łączna wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Spółki.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
21-03-2013	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
21-03-2013	Roman M. Meysner	Członek Zarządu	
21-03-2013	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	